



九龍建業有限公司
Kowloon Development Company Limited

Stock Code 股份代號 : 34

凝心力 建優企



Annual Report 2009 年報



CONTENTS

目錄

1	Corporate Information	133	公司資料
2	Highlights	134	摘要
3	Five-Year Financial Summary	135	五年財務摘要
5	Chairman's Statement	137	主席報告
11	Review of Operations	143	營運回顧
21	Financial Review	153	財務回顧
25	Profile of Directors and Senior Management	157	董事及高級管理層簡介
31	Corporate Governance Report	163	企業管治報告
41	Report of the Directors	173	董事會報告
51	Consolidated Income Statement	183	綜合收益計算表
52	Consolidated Statement of Comprehensive Income	184	綜合全面收益表
53	Consolidated Balance Sheet	185	綜合資產負債表
55	Balance Sheet	187	資產負債表
56	Consolidated Statement of Changes in Equity	188	綜合權益變動表
57	Consolidated Cash Flow Statement	189	綜合現金流量表
58	Notes on the Accounts	190	帳項附註
128	Independent Auditor's Report	259	獨立核數師報告
129	Particulars of Properties	260	物業資料

公司資料

九龍建業有限公司

保利達集團成員

董事會

執行董事

柯為湘 (主席)
吳志文
黎家輝
柯沛鈞

非執行董事

Keith Alan Holman (副主席)
譚希仲
楊國光

獨立非執行董事

李國星
陸恭正
司徒振中
David John Shaw

委員會

執行委員會

柯為湘 (主席)
吳志文
黎家輝
柯沛鈞
楊國光

審核委員會

李國星 (主席)
陸恭正
司徒振中
楊國光

薪酬委員會

司徒振中 (主席)
黎家輝
李國星
陸恭正

公司秘書

陸佩芬

授權代表

黎家輝
陸佩芬

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

註冊辦事處

香港九龍彌敦道750號
始創中心23樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國銀行澳門分行
交通銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司

股份代號

香港聯合交易所：34

網址

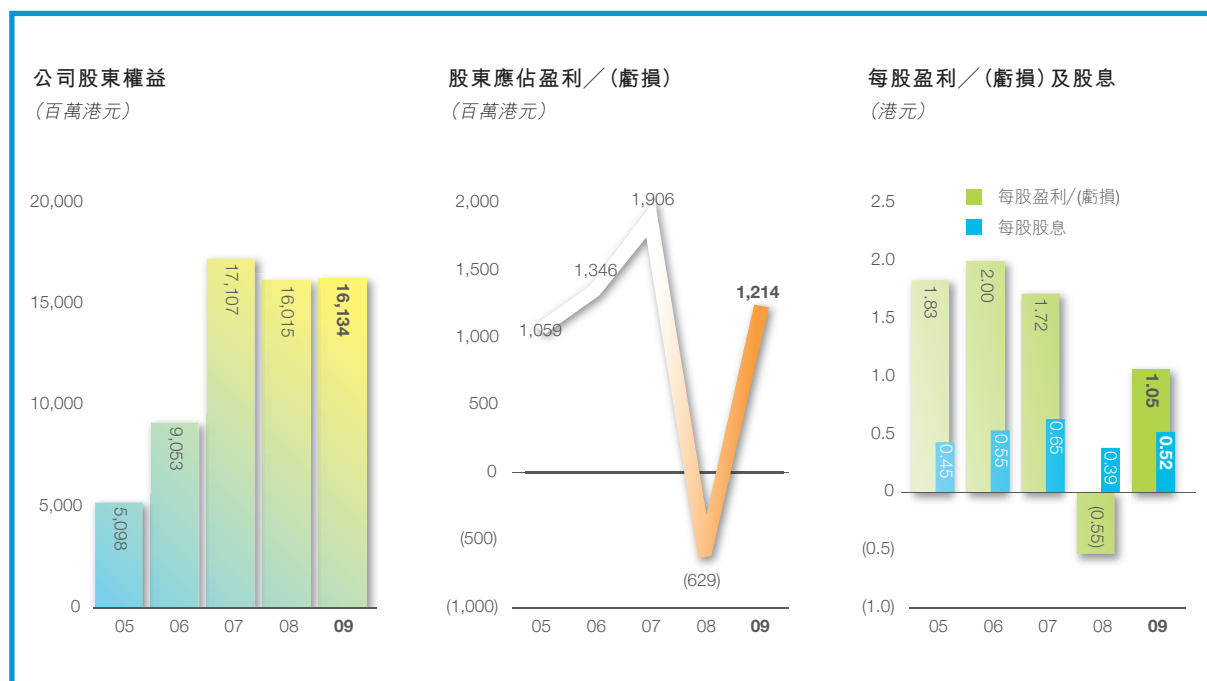
www.kdc.com.hk

摘要

- 二零零九年本集團股東應佔純利上升至**1,214,000,000**港元，而二零零八年則為淨虧損**629,000,000**港元。
- 經扣除投資物業重估收益及有關之遞延稅項，二零零九年本集團之實際純利及每股實際盈利分別為**1,159,000,000**港元及**1.01**港元。
- 二零零九年之全年每股股息增加至**0.52**港元，較二零零八年上升**33.3%**。
- 於二零零九年十二月底，本集團之土地儲備增加**8.7%**至約**5,000,000**平方米。
- 本集團目前集中資源及精力專注於大中華區的房地產業務，並會終止非策略性的財資業務。



五年財務摘要



綜合資產負債表

(百萬港元)

二零零九年 二零零八年 二零零七年 二零零六年 二零零五年

非流動資產	19,137	17,895	18,563	15,298	5,050
流動資產	8,157	11,881	11,058	7,301	4,813
資產總值	27,294	29,776	29,621	22,599	9,863
流動負債	(5,220)	(4,749)	(2,958)	(2,117)	(1,542)
非流動負債	(2,988)	(5,922)	(4,844)	(7,909)	(2,334)
資產淨值	19,086	19,105	21,819	12,573	5,987
股本	115	115	115	77	57
儲備金	16,019	15,900	16,992	8,976	5,041
公司股東權益	16,134	16,015	17,107	9,053	5,098
少數股東權益	2,952	3,090	4,712	3,520	889
權益總額	19,086	19,105	21,819	12,573	5,987

綜合收益計算表

(百萬港元)	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
營業額	1,985	8,793	10,384	2,908	1,320
經營盈利／(虧損)	1,550	(1,944)	2,427	1,483	1,182
財務成本	(23)	(96)	(82)	(178)	(18)
股東應佔盈利／(虧損)	1,214	(629)	1,906	1,346	1,059
股東應佔盈利／(虧損) (經扣除物業重估及負商譽)	1,159	(2,582)	1,502	900	611
股息	598	449	748	572	255

財務摘要

	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
每股淨資產值 (港元)	14.02	13.92	14.87	11.80	8.99
每股盈利／(虧損) (港元) (附註2)	1.05	(0.55)	1.72	2.00	1.83
每股盈利／(虧損) (經扣除物業重估及 負商譽) (港元) (附註2)	1.01	(2.24)	1.36	1.33	1.06
每股股息 (港元)	0.52	0.39	0.65	0.55	0.45
資本負債比率 (%) (附註3)	32.39	32.60	13.18	84.63	49.83

附註：

- 摘要內財務資料乃採自過去五年之年報，於適當處已作出重列，以符合現行之集團會計政策。
- 往年度每股盈利之比較數額已因應普通股數目就二零零七年二月之每兩股股份可獲一股供股股份之調整而予以重列。
- 資本負債比率乃按銀行貸款、最終控股公司貸款、應付最終控股公司款及經扣除現金及現金等價物之借貸淨額除以公司股東權益為計算基準。



主席報告



集團業績及股息

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔純利大幅上升至1,214,000,000港元，而二零零八年則為淨虧損629,000,000港元。二零零九年之每股基本盈利增加至1.05港元，而二零零八年則為虧損0.55港元。

經扣除本集團投資物業重估收益及有關之遞延稅項，二零零九年之實際純利為1,159,000,000港元。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.32港元（二零零八年：0.20港元）。計入二零零九年中期股息每股0.20港元，本年度將合共派發股息每股0.52港元，較二零零八年上升33.3%。

待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一零年五月二十八日派發予於二零一零年五月十八日名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

在大中華區，香港、澳門和中國內地三大經濟體系自二零零九年下半年快速地復原，其中樓市已告強力反彈，而樓價和成交量自二零零九年年中起重返危機前的水平。營商環境的持續改善亦令本集團之核心房地產業務受惠。

物業銷售及發展

在香港，集團位於半山區羅便臣道31號之豪宅單位已接近售罄。該發展項目迄今之總銷售額約為2,200,000,000港元，整體毛利率約為58%；於二零零九年，其總銷售額達528,000,000港元。於二零零九年物業發展業務之合併經營盈利1,085,000,000港元主要來自香港羅便臣道項目及澳門海天居項目，較二零零八年同期增長60.2%。

於回顧年度內，集團於澳門之共同投資物業項目海天居收取末期收入分派，為本集團的經營盈利帶來751,000,000港元之貢獻。

在中國內地，集團持有50%權益之廣東省佛山項目第一期已於二零零九年上半年進行預售，市場反應十分理想，迄今預售所得款項總額已超過人民幣2,000,000,000元，該等預售之大部份盈利將於二零一零年確認。

於回顧年度內，集團成功在中港兩地收購了多個房地產發展項目，使集團之土地儲備目前已較二零零八年上升了8.7%至約5,000,000平方米。



建築工程進行中

物業投資

於二零零九年，本集團於投資物業組合之總租金收入為272,000,000港元，較二零零八年增長6.5%，主要由於本集團之零售組合於二零零九年之總租金收入增長7.2%至171,000,000港元及所有零售物業之租用率均接近100%。於二零零九年，本集團旗艦物業始創中心之總租金收入由去年之206,000,000港元增至218,000,000港元，而辦公室及零售舖位於二零零九年十二月底均接近全部租出。

財務及財資

於二零零九年，集團之財務及財資業務錄得經營盈利119,000,000港元；而二零零八年則由於環球金融市場逆轉，導致本集團早前持有之金融投資組合大幅減值，故於當年產生虧損3,730,000,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何遠期協議承擔，而本集團之金融投資組合總值較二零零八年年底之236,000,000港元，已進一步降低至107,000,000港元。於二零零九年期間，本集團概無訂立新的財資合約。

展望

全球經濟在去年第三季結束了對上連續三個季度的嚴重萎縮情況，整體市場氣氛已見顯著改善，且不少經濟體系已重回增長軌道。而經濟反彈主要因素為發生金融危機後各國政府注入大量流動資金、利率下浮至歷史新低及推出刺激經濟措施發揮作用，然而，此非常手段不能持之以恆，故全球復蘇的可持續性仍然存在不明朗因素。無論如何，集團相信投資者信心會進一步改善，全球經濟亦將會進一步復原，而以亞洲國家的復原速度將會較快。

於回顧年度內，集團已成功在中港兩地收購了多個房地產發展項目和地塊，帶動本集團之土地儲備較二零零八年上升8.7%至約5,000,000平方米。集團將繼續在大中華區積極地物色機會增加優質的土地儲備。

在香港，集團早前試售北角豪宅項目曉峯大受市場歡迎，於今年上半年將會開始正式預售；由於享有鄰近北角港鐵站的優勢，加上區內新住宅發展土地供應量少，相信此發展項目會為本集團帶來滿意的毛利。

集團經過三年來在中國內地努力發展房地產業務後，目前已見投資成果。本集團去年在佛山市推售首個國內發展項目的第一期住宅，其預售廣受市場好評，迄今預售所得總額已超過人民幣二十億元。除此之外，位於中山市和瀋陽市之發展項目將於今年陸續進行預售。未來數年，預期集團的中國內地房地產業務對集團業績的貢獻比重將逐漸增大。



中山項目總體鳥瞰效果圖

中山市
石岐區
發展項目

主席報告

本集團考慮透過旗下附屬公司(保利達資產控股有限公司)開拓業務至油氣領域。集團認為，此乃自金融風暴之後出現收購油氣資產的好機會，並且於近期已訂立一項認購期權以收購一家在哈薩克斯坦從事油氣業務的公司。展望未來，集團對該行業的前景感到樂觀。

集團二零零八年度業績因環球金融市場突如其來之動盪而大幅倒退，但憑藉本集團在房地產業務之鞏固根基，於二零零九年全年業績已重拾增長。管理層對未來發展整體策略已作出檢討，決定終止非策略性的財資業務，並集中資源及精力專注於香港、中國內地和澳門之房地產業務，致力成為少數能夠在這三個市場同時擁有重大發展能力的上市公司之一。

致謝

藉此機會，除對一直盡心努力的員工表達衷心欣賞之外，本人同時感謝董事全寅，各位所給予的支持將繼續成為集團爭取長遠成就的動力。



主席
柯為湘

香港，二零一零年三月一日

佛山項目

- 佔地四百萬平方米，享有天然圍繞三個湖泊綠茵環境
- 只需三十分鐘車程，便可到達廣州白雲國際機場及廣州商業中心區—天河區

概念總規平面圖



1

湖畔
豪華別墅



1

豪華別墅
連
私家泳池



2

設有
十八洞
高爾夫球道
的優美園林

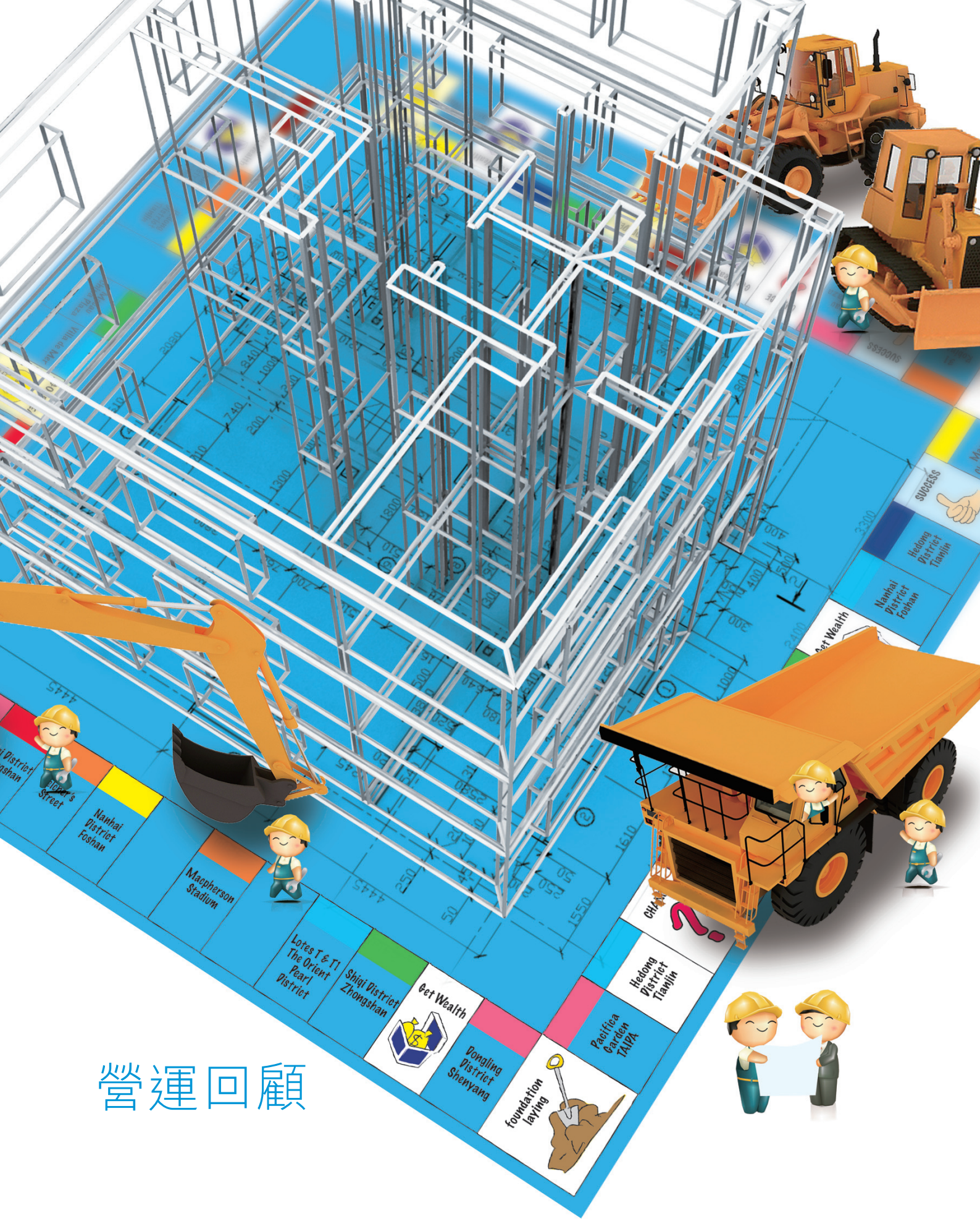


3

第一期
豪華別墅



現場實景拍攝

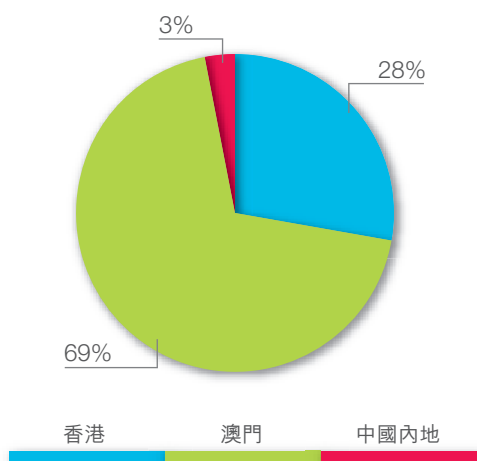


營運回顧

物業銷售

集團積極推進大中華區三地業務策略，發展香港、中國內地和澳門物業市場。集團從物業發展項目獲得總經營盈利1,085,000,000港元(二零零八年：677,000,000港元)，較去年增長60.2%，佔集團整體經營盈利之72.5%。

二零零九年三地物業市場之經營盈利貢獻



物業發展

大中華地區內主要發展中項目如下：

香港

九龍牛池灣

地點	香港九龍牛池灣清水灣道35號
用途	住宅及商業
集團所佔權益	100%
總建築樓面面積約數	196,400平方米
建築進度	換地進行中

該地盤位於牛池灣，已獲得批准發展為有總建築樓面面積約196,400平方米之商住綜合項目，當中設有購物商場、尊貴會所及停車場設施。現正就補地價事宜與政府磋商。

九龍麥花臣場館

地點	香港九龍旺角染布房街10號
用途	體育館、青年中心、住宅及商業
集團所佔權益	與市區重建局及香港遊樂場協會之合作項目
總建築樓面面積約數	24,800平方米
建築進度	地庫挖掘工程進行中
預計完工日期	二零一二年

該地盤位於旺角黃金地段，總建築樓面面積約為24,800平方米。此乃一項與市區重建局及香港遊樂場協會合作之商住重建項目，將發展為設有會所和停車場、零售舖位、多功能體育館及青年中心之豪華商住綜合項目。扣除多功能體育館及青年中心，商住部份約佔19,000平方米。現已完成地基工程，並已展開地庫挖掘工程。

九龍西洋菜北街

地點	香港九龍西洋菜北街468至474號
用途	住宅
集團所佔權益	100%
總建築樓面面積約數	8,400平方米
建築進度	地基工程進行中
預計完工日期	二零一二年

該地盤位於西洋菜北街，此住宅重建項目由本集團全資擁有，總建築樓面面積約為8,400平方米，將重建為設有會所和停車場的時尚高層大廈。已於二零一零年年初展開地基工程。

香港明園西街 — 曉峯

地點	香港北角明園西街24至32號
用途	住宅及商業
集團所佔權益	100%
總建築樓面面積約數	5,700平方米
建築進度	上蓋工程進行中
預計完工日期	二零一一年

該地盤位於北角 — 港島東區之心臟地帶，總建築樓面面積約為5,700平方米。此住宅項目由本集團全資擁有，將發展為豪華住宅樓宇。此項目含74個住宅單位、一間地舖、康樂設施及附有空中花園的會所。上蓋工程現正動工，預期於二零一一年年中完成。

香港卑路乍街

地點	香港堅尼地城卑路乍街150至162號
用途	住宅及商業
集團所佔權益	100%
總建築樓面面積約數	5,600平方米
建築進度	收購鄰近樓宇進行中

該地盤位於卑路乍街，鄰近擬興建港鐵站之出口，原地盤面積為564平方米。集團現正收購多幢相連的樓宇以增加地盤總面積，從而擴大該發展項目。

中國內地

瀋陽市東陵區

地點	中國瀋陽市東陵區大壩路西側
用途	住宅及商業
集團所佔權益	100%
總建築樓面面積約數	2,000,000平方米
建築進度	建築圖則審批中
預計完工日期	二零一一年(第一期)

該地盤位於瀋陽市東陵區內的住宅區，此商住項目由本集團全資擁有，其計劃總建築樓面面積約2,000,000平方米，並將分多個階段發展為低及中密度住宅單位。第一期(其總建築樓面面積約100,000平方米)之建築圖則已呈交當地有關部門審批。待政府批准有關圖則後，將隨即進行地基工程。

瀋陽市渾南新區

地點	中國瀋陽市渾南新區渾南二路北面
用途	住宅及商業
集團所佔權益	100%
總建築樓面面積約數	579,000平方米
建築進度	建築工程進行中(第一期)
預計完工日期	二零一一年(第一期)

該地盤位於瀋陽市渾南新區。按照當地市政府的整體規劃和發展戰略，該區將發展為現代科技新區，區內設有高科技工業開發區、高級商貿中心、優質住宅區、大學城及渾河旅遊區。此商住發展項目由本集團全資擁有，其計劃總建築樓面面積約為579,000平方米，將發展成商住連酒店的綜合項目。第一期之建築工程已於二零零九年上半年動工，預期二零一零年下半年開始進行預售。

佛山市南海區

地點	中國佛山市南海區里水鎮和順美景水庫地段
用途	住宅及商業
集團所佔權益	50%
總建築樓面面積約數	1,600,000平方米
建築進度	第一期之建築工程進行中
預計完工日期	二零一零年(第一期)

該地盤位於佛山市南海區，佔地面積約4,000,000平方米，是一項與中信地產集團各佔一半權益之商住發展項目。該地盤坐享獨特的地理優勢，被湖泊、濕地自然保護區及樹林圍繞，將發展成為佛山市其中一個最具標誌性的住宅社區，其總建築樓面面積約1,600,000平方米。該項目的第一期發展主要包括低密度的高尚別墅。第一期住宅已於二零零九年年初進行預售，一直深受市場歡迎。

天津市河東區

地點	中國天津市河東區十一經路與六緯路交界津東六2004-066號地塊
用途	住宅及商業
集團所佔權益	49%
總建築樓面面積約數	930,000平方米
建築進度	地盤清理工程進行中
預計完工日期	二零一二年(第一期)

該地盤位於天津市河東區內一個新商業區。此商住發展項目由本集團擁有49%權益，總建築樓面面積約為930,000平方米。該項目將發展為設有豪華住宅樓宇、辦公大樓、五星級酒店及頂級商場之商住綜合項目。集團正辦理所需的審批手續，並計劃於今年稍後施工。

中山市石岐區

地點	中國中山市石岐區學院路
用途	住宅及商業
集團所佔權益	70%
總建築樓面面積約數	129,000平方米
建築進度	地基工程進行中
預計完工日期	二零一一年

該地盤位於中山市石岐區，乃當地高尚住宅區之一。此商住項目由本集團擁有70%權益，總建築樓面面積約為129,000平方米，將發展為七幢共有1,150個住宅單位、會所及零售舖位之高級樓宇。預期短期內完成地基工程，並計劃於二零一零年下半年進行預售。

澳門

本集團透過由本公司擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）持有其於澳門之物業權益。發展項目之詳情如下：

氹仔 — 海茵怡居

地點	澳門氹仔鄰近美副將馬路TN25b及TN26d地段
用途	住宅及商業
集團所佔權益	42.6%
總建築樓面面積約數	35,900平方米
建築進度	建築工程已竣工
預計完工日期	二零一零年

這個位於氹仔的商住發展項目海茵怡居由保利達資產擁有58%權益，其總建築樓面面積約為35,900平方米，由兩幢合共295個住宅單位之大廈組成，設有零售地舖。住宅單位已經售罄，建築工程亦已經完工，預計於短期內可取得入伙紙。

東方明珠地段P地段

地點	澳門黑沙灣新填海區東方明珠地段P地段
用途	住宅及商業
集團所佔權益	58.8%
總建築樓面面積約數	699,700平方米
建築進度	建築圖則審批中

該P地段佔地約68,000平方米，為保利達資產持有80%權益之發展項目，將會分階段發展為多幢豪宅大廈，並設有一個大型商場、會所及停車場，總建築樓面面積約為699,700平方米。該發展項目之總規劃已獲批准，建築圖則亦已提交政府有關部門審批。

東方明珠地段T及T1地段

地點	澳門黑沙灣新填海區東方明珠地段T及T1地段
用途	住宅及商業
集團所佔權益	58.8%
總建築樓面面積約數	186,800平方米
建築進度	建築圖則審批中

該T及T1地段共佔地約17,900平方米。此項目由保利達資產持有80%權益，將發展為多幢高尚住宅大廈，並設有商舖及停車場，總建築樓面面積約186,800平方米。總規劃已獲政府批准，目前正辦理最終審批。

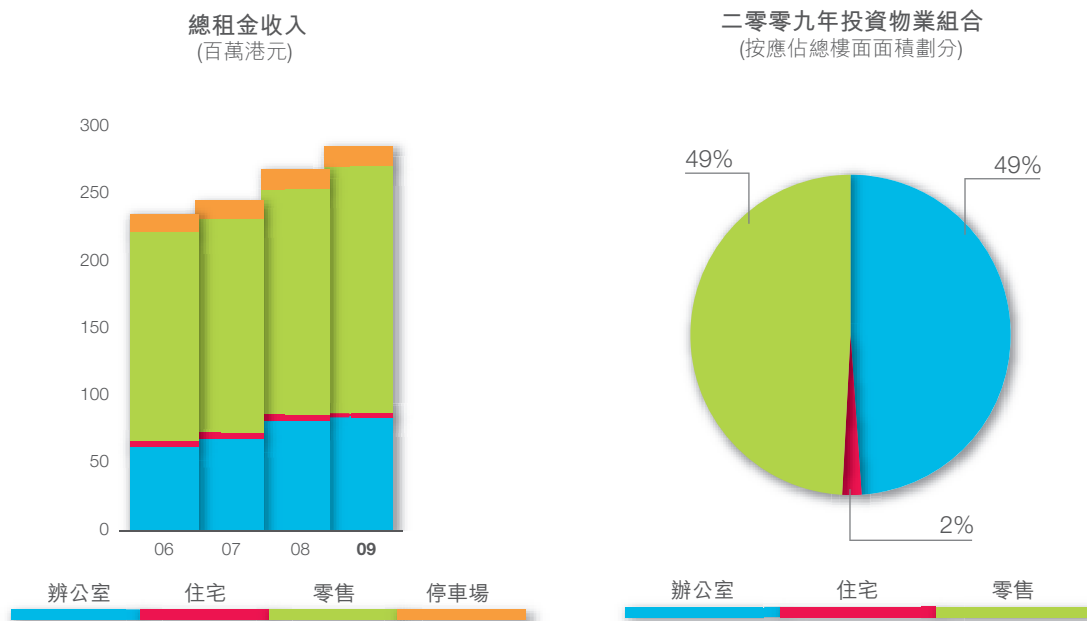
物業投資

於二零零九年，本集團投資物業組合之總租金收入增加至272,000,000港元(二零零八年：256,000,000港元)，較二零零八年增長6.5%，主要因為旗下零售組合於二零零九年之總租金收入上升7.2%至171,000,000港元，以及整體零售物業之出租率接近100%。

於二零零九年，本集團之旗艦物業始創中心的總租金收入由二零零八年之206,000,000港元增加至218,000,000港元；截至二零零九年十二月底，辦公室與零售商舖接近全部租出。

投資物業之貢獻佔本集團於二零零九年經營盈利約19%。

於二零零九年年底，本集團投資物業組合(不包括停車場)之應佔總建築樓面面積為75,000平方米，當中主要由位於優越地段之購物商場、零售商舖及辦公室所組成。其明細分析如下：



於二零零九年，本集團投資物業組合之總重估收益淨額為72,000,000港元(二零零八年：879,000,000港元)。

物業管理

集團提供優質物業管理和完善之服務，客戶層包括私人豪宅大廈、服務式公寓、中型商業大廈及公共屋苑。近期，本集團擁有49%權益之聯營公司宜居物業管理有限公司，獲香港房屋委員會頒發傑出表現獎，對於二零零九年之優質管理服務予以肯定。於二零零九年年底，集團管理之總建築樓面面積為1,092,000平方米（二零零八年：560,100平方米）。

財務及財資

於二零零九年，本集團之財務及財資業務錄得經營盈利119,000,000港元，而二零零八年則為虧損3,730,000,000港元。於二零零九年十二月三十一日，本集團之財資組合總值由二零零八年年底之236,000,000港元進一步減至107,000,000港元。



最佳物業服務公司
(公共屋邨) — 銅獎

二零零九年之新發展及主要事項

出售天津項目之12%權益

於二零零九年七月二十九日，本公司訂立了一份權益轉讓協議，向合營夥伴中信地產天津投資有限公司出售中信保利達地產(天津)有限公司之12%權益。該出售的總收益約為人民幣271,000,000元，其中人民幣49,000,000元作為權益轉讓的代價及人民幣222,000,000元作為本公司可減少已投入於該項目的資金而獲得之款項。

新物業發展項目

於二零零九年八月十三日，本公司與最終控股公司(保利達控股國際有限公司)訂立了一份買賣協議，按總代價約857,000,000港元收購兩家物業發展公司全部股本權益，以取得位於香港的曉峯項目及中國瀋陽市渾南新區的項目。收購經已完成，且為本集團增添土地儲備合共約584,000平方米。

新業務機會

誠如二零零九年十二月七日所公佈，保利達資產擬透過收購Caspi Neft TME來開拓業務至油氣領域。Caspi Neft TME乃根據哈薩克斯坦法律註冊之股份制公司，主要在哈薩克斯坦從事由碳氫化合物礦床生產石油業務。保利達資產的附屬公司根據一份日期為二零零九年十二月七日之認購期權契據，有權於二零一零年四月七日或以前隨時按現金代價139,600,000美元收購Caspi Neft TME。倘若哈薩克斯坦政府批准是項收購，預期本集團將會行使該期權。假如本集團行使該期權，將會按照上市規則之規定向股東提供詳情。

人力資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團共聘用398名員工（二零零八年：362名）。年內，員工成本增加至111,000,000港元（二零零八年：77,000,000港元）。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應本集團之業績和個別員工之表現而酌情給予花紅，以吸納、激勵及挽留人才。

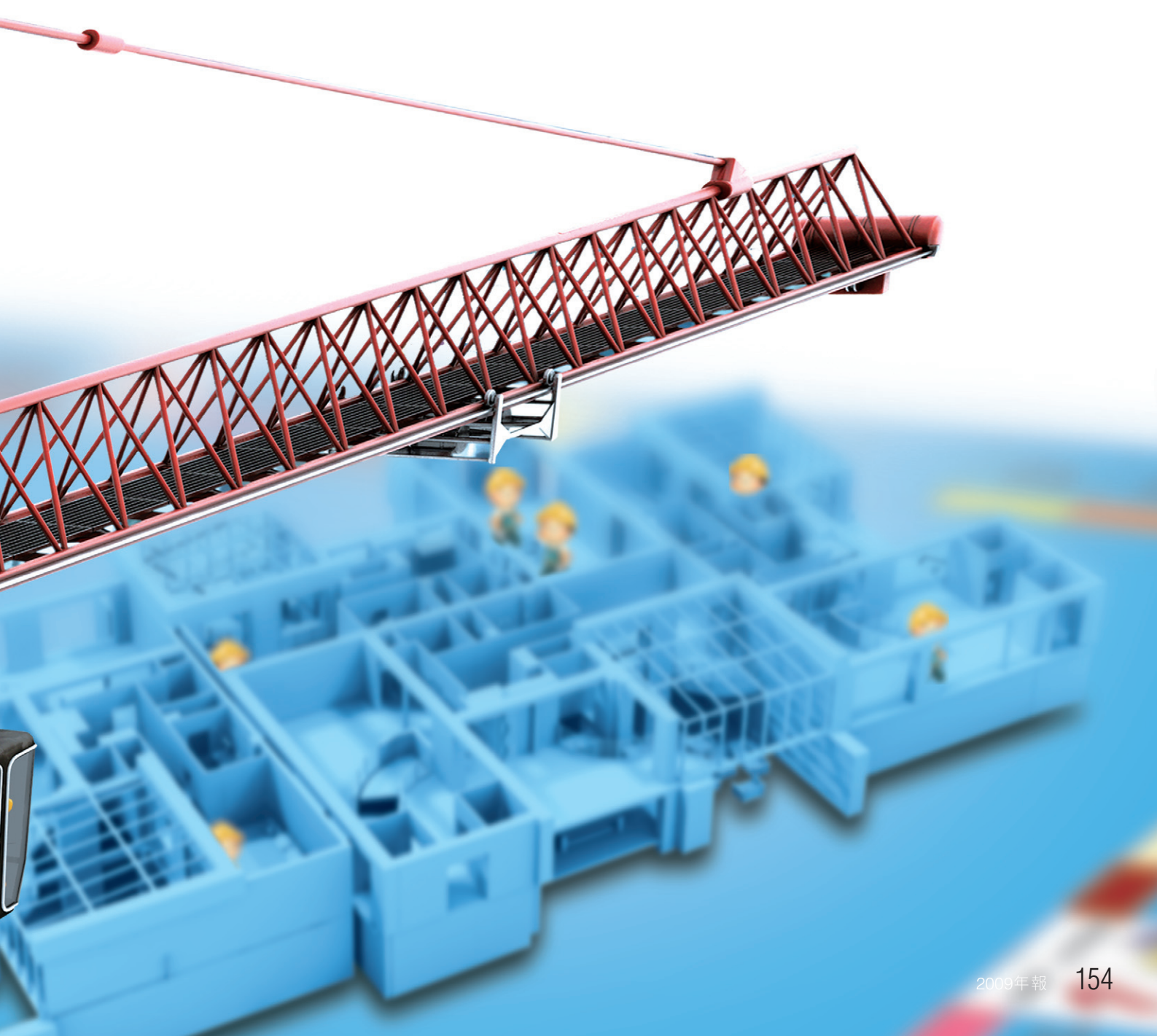
我們相信，集團人力資源的素質對維持有利競爭的優勢起着關鍵作用。本集團經常進行內部及透過外面機構舉辦多類持續性的培訓，以增強僱員各方面之技能和知識，為共同與本集團於瞬息萬變之經濟環境中發展，作好充分準備。

財務回顧



財務資源及銀行借貸

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為3,268,000,000港元，其中3,118,000,000港元須於一年內償還及150,000,000港元須於一年後償還。貸款中主要為一項將於二零一零年年初到期之五年有期貸款；於年結後已跟銀行為此項貸款安排再融資。經計及575,000,000港元之現金及現金等價物，本集團於年結日之銀行借貸淨額為2,693,000,000港元，較二零零八年十二月三十一日之借貸淨額2,061,000,000港元增加632,000,000港元。於二零零九年年末結欠最終控股公司之未償還貸款及應付款為2,533,000,000港元（二零零八年：3,160,000,000港元）。



財務回顧

本集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額及應付最終控股公司之款項除以本公司股東應佔權益之基準計算)於二零零九年十二月三十一日為32.4%(二零零八年:32.6%)。

於二零零九年,羅便臣道31號之物業銷售產生現金流入約710,000,000港元;而集團於中國內地之投資流入現金約為1,323,000,000港元,當中包括有關終止擬收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司而退回之按金約250,000,000港元、出售天津項目12%權益所得約308,000,000港元及由佛山項目返還約765,000,000港元。

收購於香港及中國內地之物業發展項目之金額約為992,000,000港元,當中包括自最終控股公司購入曉峯及瀋陽市物業之代價合共約857,000,000港元,其中767,000,000港元以一張不附帶利息且於二零一零年九月到期之承兌票據清付。於回顧年度內,本集團就天津項目進一步投入約446,000,000港元。

本集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。本集團將緊密監察及管理利率波動的風險。於適當時候,本集團將考慮作出適合融資結構之相關對沖安排。

本集團因投資於中國內地而面對人民幣匯率波動之風險。人民幣借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入,將可作為自然對沖人民幣之匯率風險。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、本集團發展項目之預售/銷售所得款項,及最終控股公司之財務支持,本集團有足夠財務資源履行及承擔將來之資金需求。

資本承擔

於二零零九年十二月三十一日,就本集團投資物業之建築工程承擔為128,000,000港元。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日,7,521,000,000港元之物業及15,000,000港元之定期存款已抵押予財務機構,主要作為本集團信貸擔保之保證金。

或然負債

本集團已為一間共同控制實體所訂立之銀行貸款作出三項擔保。其中一項以共同及個別基準作出人民幣200,000,000元擔保，合作夥伴與本集團已簽訂一項共同彌償協議，按50：50之基準向另一方彌償就該項擔保引致或產生之任何損失；此融資額度其後已減少，而於二零零九年十二月三十一日，其已使用之貸款額為人民幣80,000,000元。另外兩項擔保金額合共為人民幣365,000,000元，此乃相當於人民幣730,000,000元有期貸款額之50%；該等貸款之融資額度其後已減少，於二零零九年十二月三十一日其已使用之貸款額為人民幣600,000,000元。

董事及高級 管理層簡介



董事會

執行董事

柯為湘，五十八歲，本公司主席，自二零零二年一月出任執行董事，負責發展本公司之企業策略、企業規劃及一般管理工作，並同時於本公司旗下之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司擔任主席。柯先生亦為保利達控股國際有限公司及Intellinsight Holdings Limited的主席，及Or Family Trustee Limited Inc.的董事(該等公司為本公司的主要股東)。他於香港、澳門及中國內地之房地產發展、工業及金融投資業務累積超過三十年經驗。柯先生是吳志文女士的丈夫、柯沛鈞先生的父親。

吳志文，五十七歲，自二零零二年一月出任本公司執行董事，負責發展企業策略、企業規劃及一般管理工作。她亦為保利達控股國際有限公司及Intellinsight Holdings Limited的董事(該等公司為本公司的主要股東)。吳女士於香港、澳門及中國內地的房地產發展、工業及金融投資業務累積超過三十年經驗。她是柯為湘先生的妻子、柯沛鈞先生的母親。

黎家輝，四十五歲，自二零零二年一月出任本公司執行董事，負責發展企業策略、企業規劃及日常管理工作，並同時於本公司旗下之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司擔任非執行董事。黎先生亦為Intellinsight Holdings Limited的董事。他於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面累積超過二十年經驗。黎先生畢業於英國University of East Anglia，持有理學學士學位，並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

柯沛鈞，三十一歲，自二零零五年九月出任本公司執行董事，負責發展企業策略、企業規劃及日常管理工作。他於二零零三年五月加入本公司。他曾在多家從事地產發展、證券投資、資訊科技、產品研究及開發的公司工作，累積豐富的相關經驗。柯先生持有英國University College London頒授之組合理科學士學位。他是柯為湘先生與吳志文女士的兒子。

董事及高級管理層簡介

非執行董事

Keith Alan HOLMAN，六十五歲，本公司副主席，自二零零二年一月出任非執行董事。他為Or Family Trustee Limited Inc.的董事，並為投資於英國房地產及股票的Lantern Group集團之創辦合夥人。他畢業於英國牛津大學，擁有律師的專業資格；於企業融資、投資銀行業務及地產投資方面累積超過三十五年經驗。

譚希仲，六十六歲，自二零零二年一月出任本公司非執行董事。譚先生為譚希仲產業測計師有限公司董事總經理，該公司從事專業測量、估值及發展顧問業務。他於香港政府的地政測量處（現屬地政總署）開始其專業，曾擔任政府土地代理／估值一職，管理該處之估值分處；於一九八一年辭去政府職務後，他曾於物業公司擔任總經理，其後成立譚希仲產業測計師有限公司。譚先生於政府及私人執業之土地專業工作擁有全面豐富的經驗，並曾獲委任為城市規劃委員會及房委會建築小組委員會之委員。他為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的資深會員，亦是註冊專業測量師。

楊國光，五十一歲，自二零零二年一月出任本公司非執行董事，並同時於本公司旗下之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司擔任董事總經理。他於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面累積超過二十五年經驗，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員。

獨立非執行董事

李國星，六十歲，自二零零二年一月出任本公司獨立非執行董事。李先生為偉業資本有限公司之董事長，該公司以香港為駐地從事財務顧問及投資。他於商人銀行及商業銀行業務累積超過三十年經驗；現時為東亞銀行有限公司（於香港聯合交易所上市）非執行董事，亦是大家樂集團有限公司、中國光大國際有限公司、中國（香港）石油有限公司及博富臨置業有限公司（各為香港聯合交易所上市）的獨立非執行董事。他曾任Atlantis Asian Recovery Fund plc非執行主席、佳訊（控股）有限公司（於香港聯合交易所上市）的獨立非執行董事，及Value Partners China Greenchip Fund Limited獨立非執行董事。李先生持有哥倫比亞大學頒授之工商管理系碩士學位及布朗大學頒授之土木工程系理學士學位。

陸恭正，六十歲，自二零零二年一月出任本公司獨立非執行董事。陸先生為香港大新有限公司之董事總經理，於樓宇及工程建造方面累積超過三十五年經驗。他畢業於英國University of Manchester Institute of Science & Technology土木工程系，亦為英國土木工程師學會會員、香港工程師學會會員，及香港營造師學會資深會員。

司徒振中，六十一歲，自二零零二年一月出任本公司獨立非執行董事。司徒先生為翔鷹資產管理有限公司的董事，現時亦為中國光大控股有限公司及合興集團控股有限公司（均於香港聯合交易所上市）的獨立非執行董事。他曾於二零零零年至二零零三年擔任香港交易及結算所有限公司的非執行董事、於一九八二年至二零零一年擔任滙豐金融服務（亞洲）有限公司的行政總裁，及於一九九四年至二零零零年擔任香港聯合交易所有限公司的理事會理事（期間於一九九七年至二零零零年獲委任為第一副主席）。司徒先生持有美國紐約大學工商管理碩士學位，在證券及期貨業累積超過三十五年經驗。

David John SHAW，六十三歲，自二零零七年六月出任本公司獨立非執行董事。他於一九九八年六月獲滙豐集團聘任為滙豐控股有限公司董事會的顧問，該委任以倫敦為駐地。他現時亦為滙豐集團旗下HSBC Private Banking Holdings (Suisse) SA及The Bank of Bermuda Limited的非執行董事，及瑞安房地產有限公司（於香港聯合交易所上市）的獨立非執行董事。他曾於一九七三年至一九九八年出任諾頓羅氏律師事務所合夥人（期間於香港工作約二十年）。他為英格蘭、威爾斯及香港之認許律師，持有英國劍橋大學法律學位。

高級管理層

歐陽志雄，五十歲，土地及業務發展部總經理。他在香港、澳門及中國內地的大型基建及地產項目累積超過二十七年工作經驗。他於二零零二年加入本公司之前，曾於物業發展公司任職總經理超過八年，期間參與土地併購、重新分區、發展藍圖總綱、規劃及圖則申請、訂約、市場推廣和建築監督等工作。他為香港工程師學會會員。

張健紅，三十七歲，土地及業務發展部總經理。她於二零零八年加入本公司，在香港及中國內地的大型地產及基建項目累積超過十五年經驗，包括土地用途變換、規劃發展、土地併購及財務規劃等。她曾於專業機構任職總監，並於上市公司任職總發展經理及土地顧問。她持有香港大學測量學理學學士學位及倫敦大學財務管理碩士學位，並為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)及註冊商業估值師。

廖碧玉，四十歲，主席助理。她於二零零四年加入本公司為租務經理，其後於二零零七年獲晉升為主席助理。她在租賃、銷售、市場營銷及推廣方面累積超過十五年經驗。她持有工商管理理學士學位。

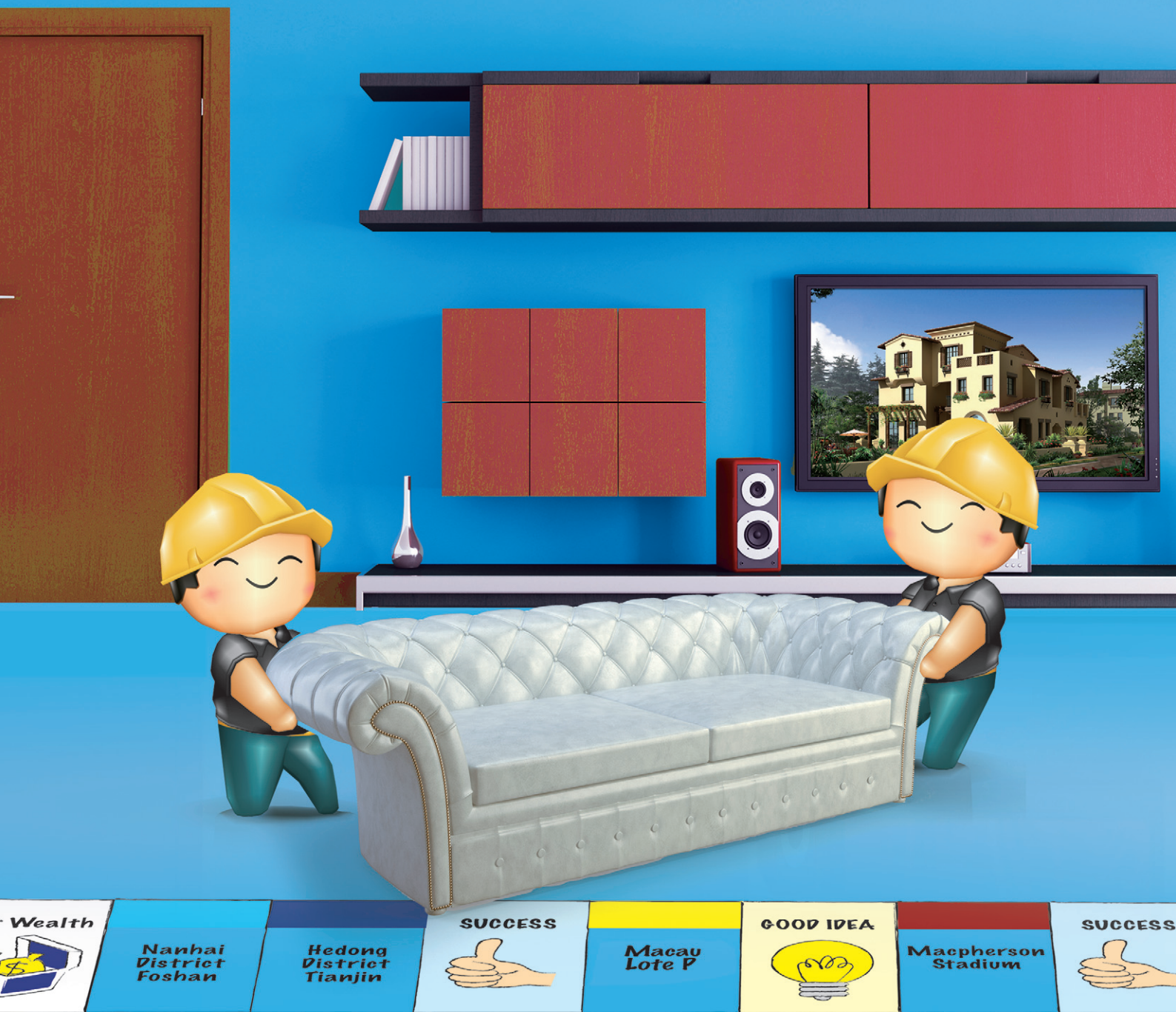
陸佩芬，四十四歲，公司秘書。她於二零零九年一月加入本公司，在公司秘書實務及策略投資方面擁有豐富經驗。她持有香港城市大學之會計學文學士學位及倫敦大學法律學士學位，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員。

呂珊麗，四十四歲，財務部總經理。她於一九九零年至一九九三年在本公司工作，再於一九九六年獲聘任。她曾於一所國際會計師行任職數年，於財務及會計方面累積超過二十年經驗。她畢業於香港大學，持有社會科學學士學位，並為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員，以及澳洲會計師公會會員。

黃錦雄，五十三歲，中國項目部物業董事。他於二零零九年九月加入本公司，在中國內地及香港地產項目的規劃、發展及建築方面擁有豐富經驗。加入本公司之前，他曾於大型地產公司擔任要職。他畢業於香港大學，持有工程學理學士學位，並為香港工程師學會會員、英國屋宇設備工程師學會會員，以及英國特許工程師。

葉國輝，四十二歲，物業發展部項目總經理。他於二零零二年加入本公司，在香港、澳門及中國內地的物業發展項目累積超過十五年經驗。他曾於地產公司任職項目經理，及於專門負責大型地產項目的建築顧問公司任職。他畢業於香港大學，持有工商管理學博士學位及建築學碩士學位，並為國際專業管理學會資深會員、英國皇家建築師學會及香港建築師學會之會員、根據建築物條例登記之認可人士，以及註冊專業建築師。

企業管治報告



“致力提升本集團於香港、中國內地和澳門房地產市場的競爭力，務求成為少數能夠在這三地市場同時擁有重大發展能力的上市公司之一。”

為了貫徹企業目標以取得長遠的成功，本集團致力：

- 以高效率、高質素及具成本效益之方式執行各項目
- 提供設計時尚、精緻及歷久常新的優質物業
- 著重凝聚「誠」、「心」、「力」，以建優質企業

集團相信良好之企業管治同樣是達致可長遠持續成功的關鍵因素之一。本公司之企業管治原則著重高質素之董事會對股東之間責性。集團會根據這些原則定期檢討企業管治常規，以維持本公司長遠之健康發展。

企業管治常規守則

董事會就良好之企業管治向本公司之股東負責。因此，董事會仔細考慮香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則，並已採取了下文所述的各項措施，進一步提升企業透明度和問責性。

於二零零九年，本公司一直遵守企業管治常規守則內之守則條文，惟守則條文A.2.1（該條文建議區分主席和行政總裁之職務）除外，詳情見下文。

董事會

二零零九年一月一日至年底期間，董事會由執行主席、非執行副主席、三名執行董事及六名非執行董事所組成。大部分非執行董事為獨立人士。每位獨立董事已參照上市規則所載有關對於獨立性構成影響因素之指引，以書面確認其獨立性；本公司認為，他們符合獨立性之要求。

年內，董事會之組成並無變動，各董事之簡要履歷載於第158至160頁。

董事會由公司條例、上市規則及本公司之組織章程大綱和細則管轄。董事會之角色是在制訂整體策略性方向之時向管理層提供優秀的領導與監督、監察管理層之表現，以及確保時刻維護本公司之最佳利益。董事會指派管理層處理日常運作職務，但負上最終責任。

本公司已為各董事之法律訴訟風險安排保險計劃。有關保險計劃每年至少檢討一次，確保董事和高級職員就潛在責任有足夠之保障。

董事會主席

主席柯為湘先生同時履行主席和行政總裁之職務，負責本集團之整體營運。這個安排有助本公司作出敏銳且有效之決策。倘該安排未能就本公司之特定架構發揮理想果效，則董事會將會重新評估守則條文A.2.1之合適性。

董事之選立、委任和重選

董事會有權委任任何人士為董事，以填補空缺或增加董事會成員人數。本公司沒有專責釐定董事會成員標準和選任董事之常設提名委員會。董事會可成立特定之獨立委員會，負責根據客觀標準，例如能力、知識、經驗及上市規則所載之獨立性要求，就提名新成員向董事會作出推薦。

每位現有非執行董事已獲提供一份委任書，當中載列其委任條款。當委任非執行董事時，本公司將會秉持這個慣例。根據組織章程細則，就此獲委任之任何董事將留任直至本公司下一屆股東週年大會為止，但可膺選連任。其他現有董事之任期，自上次獲選任或重選起計不會超過三年。

董事會之運作

董事會致力實施合適之企業管治常規。為確保能本著有道德和負責任之態度作出政策決定，董事會已建立一套機制來檢討本公司事務之特定環節，重要之決策（包括預期可能影響長遠股東利益之決定）須由董事會和合適之董事委員會決定，而有關董事及高級管理層薪酬、財務報告及內部監控之事宜，則定期由適當之董事委員會（由大多數獨立董事所組成）進行檢討，然後向董事會提出建議。

董事會定期舉行會議，去年共舉行四次面談會議。各董事於不少於十四日前獲發送會議通知、於會議舉行前至少三日獲得有關會議文件和資料以供預覽。於主席簽署會議記錄之前，該稿件將事先發送給符合資格出席會議之董事，供他們審閱；其後，全體董事將獲發送已簽署之會議記錄副本作為記錄。

董事可經常聯繫公司秘書，並可藉此取得所需之法律意見。董事會及委員會會議之所有會議記錄由公司秘書保存。

董事委員會

本公司設有三個董事委員會，各已採納正式職權範圍書，當中包括符合守則條文B.1.3(薪酬委員會)及守則條文C.3.3(審核委員會)之具體職務。有關職權範圍書可於本公司網站(www.kdc.com.hk)瀏覽，或向公司秘書索取。

執行委員會

成員： 柯為湘先生(主席)、吳志文女士、黎家輝先生、柯沛鈞先生及楊國光先生

主要職責： 行使董事會所有一般權力，惟保留事宜除外

審核委員會

成員： 李國星先生#(主席)、陸恭正先生#、司徒振中先生#及楊國光先生

主要職責： 協助董事會恰當地應用財務報告與內部監控原則，及維持與本公司外聘核數師適當的關係

薪酬委員會

成員： 司徒振中先生#(主席)、黎家輝先生、李國星先生#及陸恭正先生#

主要職責： 協助董事會就規劃薪酬政策提供意見，及檢討薪酬政策的實施情況

獨立非執行董事

執行委員會

執行委員會由全體執行董事及一名非執行董事所組成。該委員會獲授權行使所有一般權力，惟董事會之保留事宜除外。該委員會經常會面，以管理本公司之業務及檢討企業政策和策略。

審核委員會

審核委員會每年至少舉行兩次會議，其職責包括檢討、評估及向董事會建議有關財務報告、審核及內部監控之事宜，並與核數師及管理層討論有關年度帳目審核及／或中期帳目審閱之問題。

審核委員會有四名成員，當中三名為獨立董事。該委員會之主席具備相關之財務管理專長及經驗。於二零零九年，該委員會成員共舉行了三次會議，年內履行之主要職務包括：

- 審閱半年度及全年度業績；
- 審閱本集團之財務和會計政策及慣例；
- 檢討與外聘核數師之關係，包括其酬金、獨立性、客觀性、審核工作成效及非核數服務；及
- 檢討內部監控系統之成效，包括財資活動之風險管理、內部審核計劃、審計部資源及其工作規章。

薪酬委員會

薪酬委員會由四名成員組成，其中三名為獨立董事。該委員會每年至少舉行一次會議。為履行其職務，他們須檢討、評估及向董事會建議有關董事與高級管理層之薪酬政策和架構，及釐定執行董事與高級管理層之薪酬。於二零零九年共舉行兩次會議，年內履行之主要職務包括：

- 檢討薪酬政策、組織架構及人力資源調配；
- 對執行董事及高級管理層之薪酬進行年度檢討；及
- 審閱管理層所提交之董事袍金方案。

出席情況

各非執行董事於二零零九年投入充份時間處理本公司董事職務。年內，各符合資格出席董事會及董事委員會之董事的出席情況如下。

董事會成員	董事會 會議	薪酬委員會 會議	審核委員會 會議
執行董事			
柯為湘(主席)	4	—	—
吳志文*	4	—	—
黎家輝	4	2	—
柯沛鈞*	4	—	—
非執行董事			
Keith Alan Holman(副主席)	4	—	—
譚希仲	3	—	—
楊國光	4	—	2
獨立非執行董事			
李國星	4	2	3
陸恭正	4	2	3
司徒振中	4	2	3
David John Shaw	4	—	—
舉行會議總數	4	2	3

* 柯為湘先生之家屬

於二零零九年，獨立董事亦於企業交易中擔當重要之監察角色，該等交易包括訂立以下協議：於一月份就授予佛山合營公司之銀行貸款額度提供擔保；於七月份出售天津項目公司之12%權益；及於八月份收購位於香港和瀋陽市之物業。董事會認為，獨立董事憑藉獨立判斷、專業知識和經驗，對董事會進行之商議作出了重大貢獻。

強化道德操守

各董事和僱員需嚴格緊守高道德規範，且遵守兩大原則：不進行內幕交易及避免利益衝突。

證券買賣政策

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易之標準守則(上市規則附錄10)作為董事進行證券交易之行為守則(「標準守則」)，所有董事均經已書面確認於整個年度內遵守標準守則。本公司亦已就僱員進行之證券交易訂立書面指引，有關僱員如欲於禁止買賣期內進行證券交易，必須事先取得書面批准。

本着公司最佳利益行事

出現實際或潛在的利益衝突時，各董事須於投票表決前向董事會披露其財務利益及所有重大事實。按照本公司之組織章程細則，於交易中擁有重大權益之董事不得就該事宜投票或被計入會議之法定人數中。各董事如擁有任何與本公司構成競爭之業務或當中之權益，亦須向董事會披露。

保利達控股國際有限公司乃由全權信託最終全資擁有，該信託之成立人為柯為湘先生，而全權信託之對象包括其家族成員，該公司在香港、澳門和中國內地從物業投資及發展業務。本集團已獲授其於該等地區將可收購或參與發展之物業或物業項目之優先選擇權。

薪酬檢討

董事會對本公司之薪酬政策負上最終責任。薪酬委員會已獲授權力就董事和高級管理層薪酬政策及架構作出建議，同時確保並無董事參與決定其個人薪酬。

於決定執行董事和高級管理層之薪酬待遇時，該委員會須依循本公司之薪酬政策，即(其中包括)薪酬應反映工作表現和貢獻，並能達到吸納、激勵和挽留表現卓越者之目的。

企業管治報告

非執行董事不時收取之董事袍金須在本公司股東大會上批准，或倘獲股東授權則由董事會決定。釐定年度之董事袍金時，已審視該等規模和行業類近之公司之袍金水平，並考慮現行市場慣例、工作量、本公司業務規模和複雜性及其職責。

董事及管理層於年內之酬金載於帳目附註5。

問責性及審核

董事會領導和維持對本公司活動之有效監控，將經營本公司業務之執行責任交由管理層處理。本公司之內部監控系統包括設有授權限制之管理架構，有助確保良好之常規和管治，從而讓各企業目標緊扣及保障公司資產。

內部監控

審計部負責評核本集團所有重要項目與活動之內部監控系統，以確保有準確之財務報告、符合法規及奏效且高效地運作。審計部團隊已將其審核計劃提交審核委員會，並會按階段檢討全部重要監控環節，包括財務、營運內控及風險管理等職能。年內，審核委員會成員曾與審計部主管舉行三次會議，討論內部審計職能之角色、目標、工作範疇和進度。

財務報告

董事確認其保存適當會計紀錄及編製各財務年度／期間帳目之責任，以真實公平地反映公司和集團於財政年度／期間結束時候之財務狀況及該年度／期間之盈虧。在編製帳目時，董事已於各重要範疇採納所有適用之香港財務報告準則、選定適當之會計政策且一致地應用、作出公平合理之判斷和估計。除非並不適合，否則董事運用持續經營基準來編製帳目。

本公司深信，清晰、持平且準時地刊發財務報告，對維持各方信心十分關鍵，本公司會在報告內對公司及集團的財務狀況和前景提供合理披露。於相關財政年度／期間結束後，會盡早刊發年度和中期業績。

外聘核數師

外聘核數師於年內進行若干非核數服務，其酬金之細項分析載列如下：

	二零零九年 千港元
核數服務	3,705
非核數服務	780
稅務及業務顧問服務	281
其他服務	499

審核委員會就外聘核數師之獨立性每年至少與他們進行一次討論，以確保他們能客觀地履行職責。外聘核數師已書面確認其獨立性。

股東關係

本公司之股東大會提供平台與股東進行有效之溝通。董事會及各委員會之主席(倘其未能出席，則相關董事)會於股東大會上回應提問。

年內，董事會召開了兩次股東大會。股東週年大會提供不少於二十個營業日之通知，而股東特別大會則提供不少於十個營業日之通知。於該兩個大會上，主席均提出以股數投票方式進行表決，而本公司之股份過戶登記處則獲委任為監票人。

本公司之網址 (www.kdc.com.hk) 為有效之溝通橋樑，當中上載企業資訊、企業管治、公佈、業務新聞和財務報告等資料，給公眾人士瀏覽。

其他資料

企業公民

本公司致力提升企業公民意識，自二零零七年起已成為世界自然基金會公司會員，並於二零零八年躍升至珍珠會員，繼續支持其保育及教育工作。



同時，本公司獲香港社會服務聯會頒發二零零九／一零年度的「商界展關懷」標誌，以嘉許良好的企業公民精神。

董事會報告

董事會謹將截至二零零九年十二月三十一日止年度之報告及經審核帳項呈奉各股東閱覽。

主要營業地點

本公司於香港成立及註冊，其註冊辦事處及主要營業地點為香港九龍彌敦道750號始創中心23樓。

主要業務

本公司之主要業務為地產發展與投資及投資控股。其主要附屬公司之主要業務及資料載於帳項附註31。

帳項

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之盈利，以及本公司與本集團於該日之財務狀況載於第183至258頁之帳項內。

股息

中期股息每股0.20港元(二零零八年：每股0.19港元)已於二零零九年十月十六日派發。董事會現建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.32港元(二零零八年：每股0.20港元)。

股本

年內股本變動載於帳項附註26(b)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

儲備金

年內儲備金變動載於綜合權益變動表。

固定資產

年內固定資產變動載於帳項附註11。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零零九年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款資料載於帳項附註12、22、23、24及25。

撥充成本之財務支出

本集團於年內撥充成本之財務支出載於帳項附註4(f)。

捐款

本集團於年內共捐款106,400港元作慈善用途(二零零八年：390,252港元)。

物業

本集團主要物業及物業權益的資料載於本年報第260至263頁。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第135及136頁。

管理合約

本年度並無訂立或存在任何涉及本公司全部或任何大部份業務之管理及行政合約。

董事

以下為本年度及截至本報告日期之本公司董事：

柯為湘先生(主席)

Keith Alan Holman先生(副主席)

吳志文女士(執行董事)

黎家輝先生(執行董事)

柯沛鈞先生(執行董事)

譚希仲先生(非執行董事)

楊國光先生(非執行董事)

李國星先生(獨立非執行董事)

陸恭正先生(獨立非執行董事)

司徒振中先生(獨立非執行董事)

David John Shaw先生(獨立非執行董事)

根據本公司組織章程細則第105條，柯為湘先生、李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，且合資格及願意候選連任。

根據公司條例第161條及上市規則附錄16規定披露之董事酬金資料載於帳項附註5(a)。

所有董事的簡歷載於年報第158至160頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上候選連任之董事概無與本集團成員公司訂立不得由本集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，下列董事於本公司及保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於登記冊內，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之股份權益。

1 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	股份數目	持股百分比 (附註1)	附註
柯為湘	信託成立人及受益人	812,230,124		2
		277,500		3
	812,507,624	70.61%		
吳志文	信託受益人	812,230,124	70.59%	2
柯沛鈞	信託受益人	812,230,124		2
		43,500		
		812,273,624	70.59%	
陸恭正	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	4
黎家輝	個人	701,000	0.06%	
Keith Alan Holman	個人	567,000	0.05%	
譚希仲	個人	300,000	0.03%	
David John Shaw	個人	133,500		
		67,000		5
		200,500	0.02%	
楊國光	個人	165,000	0.01%	

2 於保利達資產股份之好倉

姓名	權益性質	普通股		附註
		股份數目	持股百分比 (附註6)	
柯為湘	信託成立人及受益人	3,260,004,812	73.44%	7
吳志文	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	7
柯沛鈞	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	7
楊國光	個人	2,000,000	0.05%	
譚希仲	個人	1,100,000	0.02%	
Keith Alan Holman	個人	722,000	0.02%	
黎家輝	個人	430,000	0.01%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零零九年十二月三十一日之已發行股份總數1,150,681,275股計算。
- (2) 該等股份權益由保利達控股國際有限公司之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited擁有，而保利達控股國際有限公司由一項全權信託最終全資擁有(其受託人為Or Family Trustee Limited Inc.)。該信託由另一項全權信託全資擁有(其受託人為滙豐國際信託有限公司)。

鑒於柯為湘先生為信託的成立人，而該信託之全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)，他們均被視為於該信託所持之同一批股份中擁有權益。
- (3) 該等股份權益由China Dragon Limited持有，而柯為湘先生全資擁有該公司。
- (4) 該等股份權益由全權信託持有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。
- (5) 該等股份權益由David John Shaw先生之配偶持有。
- (6) 持股百分比乃根據保利達資產於二零零九年十二月三十一日之已發行普通股合共4,438,967,838股計算。
- (7) 就保利達資產3,260,004,812股股份之三項提述乃指由本公司全資附屬公司Marble King International Limited實益擁有之同一批股份。基於上述附註(2)，柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被視為擁有本公司股份之權益，因此，同時被視為擁有保利達資產股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等擁有或被視作擁有之權益或淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存登記冊內，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東權益

於二零零九年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員以外人士，在本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司所保存登記冊內之權益及淡倉如下：

名稱	權益性質	股份數目	持股百分比 (附註1)	附註
滙豐國際信託有限公司	受託人	805,826,974	70.03%	2
Or Family Trustee Limited Inc.	受託人	805,880,124	70.04%	3

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零零九年十二月三十一日之已發行股份總數1,150,681,275股計算。
- (2) 據本公司所得的資料，於二零零九年十二月三十一日，滙豐國際信託有限公司按照證券及期貨條例而言被視為於本公司的812,344,474股股份中擁有權益。該等權益包括上一節「董事之權益及淡倉」附註(2)所載之家族信託。
- (3) 據本公司所得的資料，於二零零九年十二月三十一日，Or Family Trustee Limited Inc. 作為上述家族信託的受託人，被視為於本公司的812,230,124股股份中擁有權益。

所有上述披露的權益均為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司之股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之權益或淡倉。

董事於合約之權益及關連交易

- (1) 於本年度內，保利達資產之附屬公司已行使其權利，進一步延長就收購New Bedford Properties Limited之餘下現金代價的付款期。於二零零九年十二月三十一日，該等應付予本公司控股股東保利達控股國際有限公司（「保利達控股」）的餘下代價和應計利息合共為566,374,000港元。誠如「董事之權益及淡倉」一節所載，本公司董事柯為湘先生、吳志文女士和柯沛鈞先生為一項家族信託的受益人，故在該交易中被視為擁有權益。

有關詳情（包括就澳門三個物業發展項目之貸款）已在本公司二零零六年五月二十三日刊發之通函中披露。該交易已於二零零六年獲得獨立股東批准。

- (2) 就中國銀行股份有限公司（佛山分行）向本公司之共同控制實體中信保利達地產（佛山）有限公司所提供的人民幣380,000,000元貸款額度，本公司於二零零九年一月二日訂立一份擔保書，承諾最高額保證人民幣190,000,000元貸款本金（相當於貸款額的50%）及有關利息、費用和支出。鑒於在完成下文第3項所載的股權轉讓之前，根據上市規則，中信華南（集團）有限公司乃是本公司之附屬公司的主要股東，而中信保利達地產（佛山）有限公司為其聯繫人，故屬關連人士。

誠如本公司二零零八年七月二十四日發出之公告所披露，本公司曾為同一間共同控制實體向另一間中國財務機構所提供的貸款額度擔保人民幣200,000,000元；當兩項擔保合併計算構成一項須予披露及關連交易，已獲股東以書面方式批准。

- (3) 本公司於二零零九年七月二十九日訂立一份股權轉讓協議，將其附屬公司保利達中信地產（天津）有限公司（現已變更名稱為中信保利達地產（天津）有限公司，且從交割之日起成為聯營公司）之12%權益，轉讓予天津中信地產投資有限公司（現已變更名稱為中信地產天津投資有限公司，且是中信華南（集團）有限公司之附屬公司）。有關轉讓共收取約人民幣271,000,000元，其詳情載列於本公司二零零九年八月二十日刊發之通函中。

在完成轉讓之前，天津中信地產投資有限公司乃本公司之附屬公司的主要股東，因此，根據上市規則，被視為關連人士。該股權轉讓構成一項須予披露及關連交易，已獲股東以書面方式批准。

- (4) 於二零零九年八月十三日，本公司與保利達控股訂立了一份協議，收購Best Award Investments Limited及高悅投資有限公司之全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款。該收購事項構成一項須予披露及關連交易，且已於二零零九年九月二十八日舉行的股東大會上獲得獨立股東批准。

收購事項的總代價為856,506,000港元，其中90,000,000港元已於二零零九年九月支付，而餘款將於交割日的一週年或之前支付。

就上述關連交易，本公司已遵守根據上市規則第14A章之披露規定。除上文及帳項附註33所載之「重大關連人士交易」所披露者外，本公司董事概無於本公司、其附屬公司或控股公司或同系附屬公司所訂立的於結算日或本年度任何時間仍然存在，且對本公司及其附屬公司之業務構成重大影響之任何合約或安排中擁有重大利益。

根據上市規則第13.21條而作出之披露

於二零一零年一月二十二日，本公司作為借款人與一間銀行作為貸款人簽訂一份貸款協議（「該貸款協議」），獲授2,568,000,000港元上限之有期與循環貸款，用於本公司在該銀行早前存在的貸款之再融資及一般營運資金。該項貸款之最後到期日為二零一零年一月二十二日起計十二個月屆滿之日。

該貸款協議規定，如保利達控股或透過其附屬公司在本公司所佔的持股量少於51%，將導致構成違約事件；如發生違約事件，該銀行可能會要求即時全數或部份償還有關負債。

購股權計劃

本公司於二零零三年五月二十一日採納了一項購股權計劃（「採納日」）。該購股權計劃為期十年，有效至二零一三年五月二十日。自採納日至今，本公司概無授出購股權，據此，本公司可發行之股份總數為48,376,785股，相等於採納日當天本公司已發行股份總數之10%，或相等於本年報之日期當天已發行股份總數之4.2%。

董事可以酌情邀請該等已經或將會有助本集團或其投資實體業務增長與發展的合資格人士參加購股權計劃，而合資格人士包括本集團或其投資實體的僱員、董事、供應商、客戶、業務夥伴、業務聯繫人、交易代理、諮詢人、顧問，以及集團成員公司或其投資實體之股東。根據購股權計劃，董事會可授出認購本公司股份的期權予合適的合資格人士，以達致激勵及獎勵他們對集團業務長期增長的貢獻。

董事會報告

除非另獲本公司股東在大會上批准，每位合資格人士獲授認購股份的期權（包括在有關購股權授出日期前十二個月之期間內經已行使和可行使之總額）不得超過本公司已發行股份之1%。授予本公司董事、行政總裁或主要股東（或彼等各自之聯繫人）之購股權，均須由概無利益衝突之獨立董事批准。此外，當向獨立董事或本公司主要股東（或彼等各自之聯繫人）授出認購股份的期權時，個別地超過本公司已發行股份之0.1%（在有關授出日期前十二個月之期間內合計）及總值超過5,000,000港元，則須獲股東批准。購股權（倘獲授予）可於十年內行使。

當接受購股權，獲授人須向本公司支付1港元作為代價。購股權的行使價將按以下的較高者釐定：(i)本公司股份於購股權授出日之收市價；(ii)本公司股份於緊接著購股權授出日前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

退休計劃

集團所設之退休計劃資料載於帳項附註32。

購買股份及債權證之安排

於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司並無進行任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於本年報第163至172頁之企業管治報告。

帳項之審閱

審核委員會已聯同本公司之核數師審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合帳項，包括本集團採納之會計政策及準則。

公眾持股量

根據本公司得悉之公開資料及據董事所知悉，於本報告日期，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

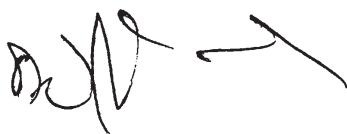
暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年五月十七日(星期一)及二零一零年五月十八日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間不會進行任何股份過戶登記。為符合獲派所建議之末期股息的資格，須於二零一零年五月十四日(星期五)下午四時三十分前，將所有股份過戶表格連同有關股票送交本公司股份登記處辦理過戶手續。

核數師

畢馬威會計師事務所任滿告退，惟願膺聘連任。在即將召開之股東週年大會上將提呈議案，議決續聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命



主席

柯為湘

香港，二零一零年三月一日

綜合收益計算表

截至二零零九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
營業額	3	1,985,304	8,792,773
銷售成本		(534,683)	(8,171,721)
其他收入	4(a)	57,062	41,282
其他淨收益	4(b)	152,566	34,170
折舊及攤銷		(11,288)	(10,597)
員工成本		(111,304)	(76,541)
其他經營費用		(60,081)	(229,023)
投資物業之公允價值變動	11	72,357	878,833
或然遠期交易之平倉成本	4(c)	–	(1,614,522)
出售可供出售投資之虧損	4(d)	–	(1,588,710)
經營盈利／(虧損)		1,549,933	(1,944,056)
財務成本	4(f)	(23,154)	(95,512)
所佔聯營公司盈利	4(h)	2,370	206
所佔共同控制實體盈利減虧損	4(i)	38,955	(53,455)
負商譽	4(e)	–	1,205,914
除稅前盈利／(虧損)	4	1,568,104	(886,903)
所得稅	6(a)	(114,231)	(171,131)
本年度盈利／(虧損)		1,453,873	(1,058,034)
下列人士應佔：			
公司股權持有人	7	1,213,541	(629,266)
少數股東權益		240,332	(428,768)
本年度盈利／(虧損)		1,453,873	(1,058,034)
每股盈利／(虧損)－基本／攤薄	8	1.05元	(0.55元)

第190頁至第258頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
本年度盈利／(虧損)	1,453,873	(1,058,034)
本年度其他全面收益		
海外附屬公司帳項之匯兌差額	3,495	149,360
出售附屬公司權益之已實現匯兌差額	(21,520)	–
可供出售投資之公允價值變動	(6,585)	(1,625,213)
物業發展權益之公允價值變動	(134,112)	768,437
可供出售投資之減值虧損	9,078	–
出售可供出售投資轉往收益計算表	–	1,588,710
確認物業發展權益轉往收益計算表	(751,168)	(506,760)
所佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	538	38,528
	(900,274)	413,062
本年度全面收益總計	553,599	(644,972)
下列人士應佔：		
公司股權持有人	579,792	(321,633)
少數股東權益	(26,193)	(323,339)
本年度全面收益總計	553,599	(644,972)

第190頁至第258頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

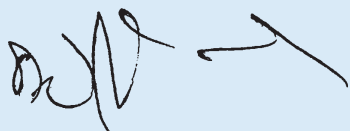
綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日
(以港幣計算)

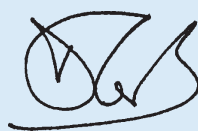
	附註	二零零九年		二零零八年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			6,108,010		6,027,990
— 自用租賃土地			239,431		245,961
— 其他物業、機械及設備			38,616		41,725
	11		6,386,057		6,315,676
物業發展權益	13		10,116,880		10,251,062
共同控制實體權益	14		1,280,826		1,241,043
聯營公司權益	15		1,286,726		7,584
金融投資	16		27,096		33,681
各項貸款	17		9,338		14,085
遞延稅項資產	10(a)		30,266		31,711
			19,137,189		17,894,842
流動資產					
存貨	18		7,067,026		5,854,969
物業發展權益	13		—		1,601,329
營業應收帳款及其他應收款	19		169,622		2,196,512
各項貸款	17		31,322		42,407
應收共同控制實體款	14		210,822		997,314
衍生財務工具	20(a)		7,800		—
金融投資	16		80,016		202,176
定期存款(已抵押)	30		15,000		18,810
現金及現金等價物			575,237		967,499
			8,156,845		11,881,016
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	21		1,061,330		2,676,052
應付最終控股公司款	23		766,506		1,380
應付少數股東款	22		—		461,158
衍生財務工具	20(b)		—		45,526
銀行貸款	25		3,117,500		1,166,000
本期稅項			274,121		398,870
			5,219,457		4,748,986
流動資產淨值					
			2,937,388		7,132,030
資產總額減流動負債					
			22,074,577		25,026,872

	附註	二零零九年		二零零八年	
		千元	千元	千元	千元
非流動負債					
最終控股公司貸款	24	1,200,559		2,473,789	
應付最終控股公司款	23	566,374		686,497	
銀行貸款	25	150,000		1,862,000	
遞延稅項負債	10(a)	1,071,264		900,145	
			2,988,197		5,922,431
資產淨值					
			19,086,380		19,104,441
股本及儲備金					
股本	26(b)		115,068		115,068
儲備金			16,019,126		15,899,606
公司股權持有人應佔權益總額					
			16,134,194		16,014,674
少數股東權益					
			2,952,186		3,089,767
權益總額					
			19,086,380		19,104,441

董事會於二零一零年三月一日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

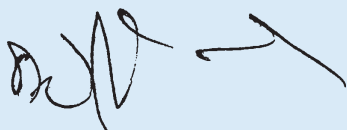
第190頁至第258頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

資產負債表

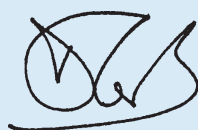
於二零零九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零九年		二零零八年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			4,318,000		4,267,000
— 其他物業、機械及設備			3,572		4,168
	11		4,321,572		4,271,168
附屬公司權益	12		10,230,294		10,828,434
共同控制實體權益	14		584,079		584,079
聯營公司權益	15		1,219,366		—
			16,355,311		15,683,681
流動資產					
營業應收帳款及其他應收款	19		12,758		319,651
應收共同控制實體款	14		31,835		383,700
現金及現金等價物			246,916		540,704
			291,509		1,244,055
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	21		103,114		84,060
應付最終控股公司款	23		766,506		1,380
銀行貸款	25		2,100,000		255,000
本期稅項			15,865		3,496
			2,985,485		343,936
流動(負債)/資產淨值			(2,693,976)		900,119
資產總額減流動負債			13,661,335		16,583,800
非流動負債					
最終控股公司貸款	24		1,200,559		2,473,789
銀行貸款	25		—		1,862,000
遞延稅項負債	10(a)		607,682		597,586
			1,808,241		4,933,375
資產淨值			11,853,094		11,650,425
資本及儲備金					
股本			115,068		115,068
儲備金			11,738,026		11,535,357
權益總額	26		11,853,094		11,650,425

董事會於二零一零年三月一日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

第190頁至第258頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	公司股權持有人應佔						合計	少數股東 權益	權益總額
	股本	股本溢價帳	資本儲備金	公允價值 儲備金	匯兌儲備金	保留盈利			
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
於二零零八年一月一日	115,068	8,302,404	2,154	2,138,729	143,316	6,405,592	17,107,263	4,712,021	21,819,284
二零零八年度之權益變動									
已批准之上年度股息	-	-	-	-	-	(552,327)	(552,327)	-	(552,327)
已批准之本年度股息	-	-	-	-	-	(218,629)	(218,629)	-	(218,629)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(46,897)	(46,897)
少數股東貸款	-	-	-	-	-	-	-	165,090	165,090
收購少數股東於附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	60,014	60,014
附屬公司股權之增加而減少									
少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(1,477,122)	(1,477,122)
本年度全面收益總計	-	-	-	119,247	188,386	(629,266)	(321,633)	(323,339)	(644,972)
於二零零八年十二月三十一日	115,068	8,302,404	2,154	2,257,976	331,702	5,005,370	16,014,674	3,089,767	19,104,441
於二零零九年一月一日	115,068	8,302,404	2,154	2,257,976	331,702	5,005,370	16,014,674	3,089,767	19,104,441
二零零九年度之權益變動									
已批准之上年度股息	-	-	-	-	-	(230,136)	(230,136)	-	(230,136)
已批准之本年度股息	-	-	-	-	-	(230,136)	(230,136)	-	(230,136)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(25,939)	(25,939)
少數股東貸款減少	-	-	-	-	-	-	-	(33,423)	(33,423)
出售附屬公司而減少少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(52,026)	(52,026)
本年度全面收益總計	-	-	-	(615,403)	(18,346)	1,213,541	579,792	(26,193)	553,599
於二零零九年十二月三十一日	115,068	8,302,404	2,154	1,642,573	313,356	5,758,639	16,134,194	2,952,186	19,086,380

於二零零九年十二月三十一日，少數股東貸款168,432,000元(二零零八年：201,855,000元)乃屬少數股東於附屬公司之資本投入，故被界定為權益。

第190頁至第258頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
經營業務所得／(所耗)現金淨額	27(a)	1,500,800	(2,411,268)
投資項目			
出售固定資產		43	10
添置固定資產及物業		(10,063)	(8,894)
聯營公司貸款增加		(445,920)	–
共同控制實體貸款增加		–	(183,500)
增加投資附屬公司		–	(263,174)
收購附屬公司	27(b)	(85,858)	(129,302)
出售附屬公司權益	27(c)	303,111	–
購買衍生財務工具		(7,800)	–
投資項目所耗現金淨額		(246,487)	(584,860)
融資項目			
銀行貸款增加		239,500	1,263,300
最終控股公司貸款(減少)／增加		(1,273,230)	2,601,825
少數股東貸款減少		(33,423)	–
應付最終控股公司款減少		(95,339)	–
已派股息予公司股權持有人		(459,868)	(770,243)
已派股息予少數股東		(25,939)	(46,897)
融資項目(所耗)／所得現金淨額		(1,648,299)	3,047,985
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(393,986)	51,857
於一月一日現金及現金等價物		967,499	907,961
匯率變動之影響		1,724	7,681
於十二月三十一日現金及現金等價物		575,237	967,499
於十二月三十一日現金及現金等價物之分析			
銀行及其他財務機構之活期存款		230	616
銀行存款及現金		575,007	966,883
		575,237	967,499

第190頁至第258頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

帳項附註

(以港幣計算)

1 重要會計政策

(a) 遵例聲明

本帳項已按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則，其集合條例包括所有由香港會計師公會頒佈適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本帳項亦同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）披露規定。本集團採用之主要會計政策概述如下。

香港會計師公會已頒佈數項全新及經修訂之香港財務報告準則，此等新準則首次適用或可提早採納於本集團及本公司本會計期間。有關本集團本年度及以往年度因首次採納此等發展而導致會計政策之變動載於本帳項附註2。

(b) 編製基準

除投資物業、物業發展權益、衍生財務工具及財務工具（包括可供出售投資及可買賣投資）是按公允價值編制（見下文會計政策）外，本帳項是以歷史成本作為編製基準。

按香港財務報告準則編製之帳目需採用若干關鍵之會計估計。而管理層亦需於應用會計政策之過程中作出判斷。有關需要作出較多判斷或情況較為複雜、或作出的假設及估計對帳項有重大影響之範疇，均載於附註34。

(c) 帳項合併標準

綜合帳項包括九龍建業有限公司及其所有附屬公司編製至十二月三十一日之帳項，及集團所佔聯營公司及共同控制實體該年度業績與資產淨值。年內購置或出售之附屬公司由自收購日起或至出售日止之業績已包括於綜合收益計算表內。集團公司間之重要交易及結存已於綜合帳內抵銷。

1 重要會計政策 (續)

(d) 商譽

綜合結算時產生之商譽乃指收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體之成本超出本集團於收購日分佔所收購可分辨資產、負債及或然負債之淨公允值之數額。商譽乃按成本扣除累計減值虧損入帳。商譽乃按年測試減值及分攤至相關之現金產生單位。收購聯營公司或共同控制實體而產生之商譽包括於聯營公司或共同控制實體權益之帳面值內及若有客觀證據顯示該投資需作減值虧損，其整體將作出減值測試。若本集團分佔所收購可分辨資產、負債及或然負債之淨公允值之數額多於收購成本，其多出之數額即時在收益計算表內確認。

於年內出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，應佔商譽部分將撥入出售盈虧中計算。

(e) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司乃本集團控制之實體。控制之產生為本集團有能力影響實體之財務及營運政策以從中獲得利益。當評估控制權時，應包括目前可行使之潛在表決權。

投資附屬公司應由控制權開始至控制權結束之日綜合於綜合帳項內。集團內因集團公司間之交易而產生之結餘、交易及任何未實現盈利需於編制綜合帳項時完全抵銷。集團公司間之交易而產生之未實現虧損需如未實現盈利般作出抵銷，但只限於沒有證據顯示其有所減值。

少數股東權益乃指非本公司所佔之附屬公司淨資產權益部份；少數股東權益於綜合資產負債表及權益變動表內列入權益，但與公司股權持有人應佔權益分別呈列。少數股東權益則與公司股權持有人一同分配年內盈利或虧損及全面收益總計並呈列於綜合收益計算表及綜合全面收益表內。

1 重要會計政策 (續)

(e) 附屬公司及少數股東權益 (續)

如少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司之權益，超額部分及任何歸屬於少數股東之進一步虧損將會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力彌補虧損則除外。附屬公司之所有其後盈利均會分配予本集團，直至本集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

除附屬公司之投資被界定為可銷售外，在本公司資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入帳。附屬公司之業績乃按有關實收及應收股息計入本公司之收益計算表。

(f) 聯營公司權益

聯營公司乃指本集團在非控制下而又能對其行政運用有重大影響力，包括參與其財務及營運決策之公司。

除聯營公司之投資被界定為可銷售外，聯營公司之投資乃按權益法記入綜合帳項。按權益法，該投資先以成本入帳，其後就本集團佔該聯營公司淨資產收購後之變動及任何有關該投資之減值虧損作出調整。本集團所佔聯營公司於收購、除稅後之年度業績及任何減值虧損於年度綜合收益計算表內確認；然而，本集團所佔聯營公司於收購除稅後之其他全面收益則於綜合全面收益表內確認。

除聯營公司之投資被界定為可銷售外，在本公司資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入帳。聯營公司之業績乃按有關截至或早於本公司結算日之期間實收及應收股息計入本公司之收益計算表，而收取該等股息之權利已於結算日確定。

1 重要會計政策 (續)

(g) 合營項目權益

合營項目為某合約上之安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

共同控制資產指本集團與其他合營者根據合約安排共同控制之資產，本集團並可透過共同控制，從而控制本集團可分佔該等資產將來賺取之經濟利益。本集團應佔共同控制資產及與其他合營者共同產生之負債，根據有關性質分類，已在資產負債表內確認。而因共同控制資產上之權益而直接產生之負債及費用均已在年結時以應計基準入帳，出售或運用由本集團應佔共同控制資產產品之收入，及應佔由合營項目所產生之所有費用，而當該等交易附有之經濟利益可能流入或流出本集團時，均已在收益計算表帳內確認。

共同控制實體在本集團及其他團體根據合約安排下運作，在合約安排下，本集團及其他團體共同控制其經濟活動。除共同控制實體之投資被界定為可銷售外，共同控制實體之投資乃按權益法記入綜合帳項。按權益法，該投資先以成本入帳，其後就本集團佔該共同控制實體淨資產於收購後之變動及任何有關該投資之減值虧損作出調整。本集團所佔共同控制實體於收購、除稅後之業績及任何減值虧損於年度綜合收益計算表內確認；然而，本集團所佔共同控制實體於收購除稅後之其他全面收益於綜合全面收益表內確認。

除共同控制實體之投資被界定為可銷售外，在本公司資產負債表內，於共同控制實體之投資是按成本扣除任何減值虧損入帳。共同控制實體之業績乃按有關截至或早於本公司結算日之期間實收及應收股息計入本公司之收益計算表，而收取該等股息之權利已於結算日確定。

1 重要會計政策 (續)

(h) 物業

(i) 投資物業

投資物業乃指土地租賃權益下之土地及／或樓宇，以用作長期收租用途及／或作資本升值。此等物業包括現時尚未決定日後用途之土地及日後作為投資物業用途之興建或發展中物業。此等物業每年均由獨立專業測計師依據市價估值。除該等物業於結算日仍在興建或發展中及於當時並不能可靠地計算其公允價值外，投資物業將按公允價值於資產負債表內入帳。投資物業一切公允價值變動於收益計算表中確認。

(ii) 未來發展土地

未來發展土地均以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於帳內。化現淨值乃估算之銷售價扣除完成及出售物業所需之費用。

(iii) 物業發展權益

物業發展權益乃按公允價值入帳。公允價值變動乃記入公允價值儲備金，而若有客觀證據顯示物業發展權益減值，其減值部份將由公允價值儲備金於減值確定期內計入收益計算表。任何減值虧損逆轉乃確認於收益計算表內。物業發展權益之公允價值乃根據估計之物業發展權益之應得權利計算。若不再確認物業發展權益，其早前直接於權益確認之累計收益或虧損將於收益計算表內確認。

(iv) 發展中物業

發展中物業乃以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於帳內。成本包括土地收購成本、撥充成本之借貸費用、發展成本總額、物料與供應、工資及其他費用。化現淨值乃估算之銷售價扣除完成及出售物業所需之費用。

1 重要會計政策 (續)

(h) 物業 (續)

(v) 待售物業

待售物業乃以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於帳內。化現淨值乃估算之銷售價扣除出售物業所需之費用。

(vi) 自用租賃土地及樓宇

自用租賃土地乃以成本並按租賃期作直線攤銷於固定資產內入帳。

於租賃土地上之自用租賃樓宇，若能與租賃土地租期開始時之公允價值分配計算，其公允價值將以成本扣除累計折舊及減值虧損入帳。

(i) 營業應收帳款及其他應收款

營業應收帳款及其他應收款最初乃以公允價值確認，其後按成本攤銷及扣除壞帳及壞帳準備之減值虧損入帳。

(j) 財務資產

本集團及本公司之財務資產政策如下 (不包括投資於附屬公司、聯營公司及共同控制實體)：

除財務資產之公允價值能有效地計算，其將以最初之公允價值結算，即交易價格。此等資產其後根據其分類作如下結帳：

可買賣之金融投資於流動資產內入帳，並於每個結算日重新計算其公允價值，其盈虧將於收益計算表確認。收益計算表內確認之收益或虧損不包括任何股息或由此等投資獲得之利息收入，因其已根據載於附註1(q)(v)及(vi)之政策予以確認。

本集團有能力並計劃持有至到期之有期債務證券乃歸類為持有至到期證券。持有至到期證券攤銷成本及扣除減值虧損於資產負債表內入帳。

1 重要會計政策 (續)

(j) 財務資產 (續)

無牌價及其公允價值難以有效地計算之股本證券投資將於資產負債表內以成本扣除減值虧損確認。

不能歸類於以上分類之財務資產可歸類為可供出售投資。除減值虧損外，其於結算日重新計算之公允價值盈虧將確認於其他全面收益及獨立累積於權益中之公允價值儲備金內。由此等投資獲得之收益，根據載於附註1(q)(iii)及(v)之政策予以確認及，若此等投資為帶利息，利息以實際利率法計算並根據載於附註1(q)(vi)之政策於收益計算表內予以確認。若這些投資不再被確認及減值時，累積盈虧將由權益重新歸類至收益計算表。

投資於本集團確保購買／出售或到期日時確認／不再確認。

衍生財務工具最初以公允價值確認，其公允價值於結算日重新計算。除衍生財務工具符合現金流量對沖會計處理限定要求外，公允價值之變動將於收益計算表內即時確認。而若衍生財務工具符合對沖會計處理限定要求及被定性為現金流量對沖，其未實現盈虧之有效部份將直接確認於其他全面收益及獨立累積於權益中之對沖儲備金內。已實現盈虧之無效部份將即時確認於收益計算表內。當所對沖之交易盈虧於收益計算表確認，現金流量對沖有效部份之累積盈虧將於權益項下重新歸類於同期之收益計算表內。

(k) 營業應付帳款及其他應付款

除擔保負債外，營業應付帳款及其他應付款最初以公允價值確認，其後按成本攤銷入帳，若貼現之影響並不重大，營業應付帳款及其他應付款將以成本值入帳。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構的活期存款以及可即時兌換成已知金額、價值變動風險極低且自收購起計三個月內到期之短期高流動性投資。

1 重要會計政策 (續)

(l) 現金及現金等價物 (續)

須應要求償還並為本集團現金管理整體一部分之銀行透支已包括在綜合現金流量表內並列為現金及現金等價物。

(m) 借貸

借貸最初以公允價值確認及其後以成本攤銷入帳。其最初確認金額及贖回之差額於借貸期內以實際利息法於收益計算表或合資格資產之成本內(包括應付利息及費用)攤銷。

除屬於需要相當時間才可投入原定使用用途或出售之資產購置、建設或生產之借貸成本被資本化作為該資產之部份成本，其他借貸成本將於發生年度作為支出。資本化率乃參照用作發展用途之借貸利率或如部份發展成本靠一般營運資金融資，資本化率則以營運資金之平均率而定。

(n) 折舊及攤銷

(i) 租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇乃按成本值扣除累積折舊及減值虧損入帳。租賃土地乃按租約尚餘年期攤銷。樓宇及裝修將按估計可使用年期及租約尚餘年期之較短者作出折舊準備。

(ii) 其他固定資產

其他固定資產乃按成本值扣除累積折舊及減值虧損入帳。折舊乃按預計可使用年期以直線折舊法撇銷如下：

—	冷氣系統、機械設備、升降機及自動電梯	五年至十年
—	傢俬及裝置、汽車、電子數據處理設備及其他	二年至五年

1 重要會計政策 (續)

(o) 資產減值

於每個結算日審閱內部和外來之信息，以確定除商譽以外之資產有否出現減值跡象，或以往確認之減值虧損不復存在或已經減少。

若資產之帳面值多於可收回數額將確認為減值虧損。可收回價值為資產之公允價值扣除出售成本及使用價值(如有)之較高者為準。

減值虧損會即時於收益計算表確認為支出，除有關資產附有重估值，則其減值虧損將作為重估減值處理。

如期後，減值虧損之數額減少及此減少能客觀地與減值虧損確認後某事項聯系上，則減值虧損之逆轉將確認如下：

(i) 財務資產

- 無牌價股本證券之減值虧損不會於往後逆轉。
- 財務資產以攤銷成本入帳，其減值虧損於收益計算表內逆轉。惟逆轉之數額不得高於過往期間並無確認減值虧損之情況下所決定之帳面值。
- 可供出售股本財務資產之減值虧損不能於收益計算表內逆轉。其後任何公允價值之增加將於其他全面收益內直接確認。
- 可供出售債務財務資產之減值虧損於收益計算表確認逆轉。

1 重要會計政策 (續)

(o) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產

- 商譽減值虧損並不能於往後逆轉。
- 其他資產之減值虧損逆轉即時於收益計算表確認為收入，除非有關資產附有重估值，則其減值虧損逆轉會作為重估增值處理。惟逆轉之數額不得高於過往期間並無確認減值虧損之情況下所決定之帳面值 (扣除任何折舊／攤銷)。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製財政年度首六個月的中期財務報告。於相關季度完結時，本集團所採用的減值測試、確認方法及回撥準則應與財政年度完結時相同。

即使於與該中期有關的財政年度終結時，並無確認任何評估減值虧損或減少之虧損情況下，於中期就商譽、可供出售股本證券及按成本列帳的非上市股本證券已確認之減值虧損均不得於其後撥回。因此，若可供出售股本證券之公允價值於年末前或於任何隨後時段增加，該增加之公允價值將確認於其他全面收益而非收益計算表內。

(p) 所得稅

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延資產及負債之變動。除有關於其他全面收益或直接於權益確認之相關稅項數額分別於其他全面收益或直接於權益確認外，本期稅項及遞延資產及負債之變動將於收益計算表內確認。

本期稅項乃本年度按可課稅盈利以結帳日已生效或實際生效之稅率計算之預期應付稅項及任何有關往年應付稅項之調整。

1 重要會計政策 (續)

(p) 所得稅 (續)

以稅基計算之資產值及負債值與其入帳之帳面值而產生之暫時性差別，乃按資產負債表負債方法作出全部遞延稅項準備。遞延稅項資產乃以未來可課稅盈利用作抵銷暫時性差別之幅度而予以確認。

確認之遞延稅額乃按資產及負債帳面值之預期能實現或清償方式，以結帳日已生效或實際生效之稅率計算。

遞延稅項資產之帳面值於每個結帳日作出檢討，若預期沒有足夠之可課稅盈利用作抵銷有關之稅項得益，則須調減。任何已調減之數可按預期足夠可運用之課稅盈利予以撥回。

(q) 營業收入之確認

營業收入乃以已收或應收代價款之公允價值計算。在本集團可能取得經濟利益及能可靠計算收益與成本(如適用)之前提下，收入將於收益計算表內確認如下：

(i) 營業租賃之租金收入

除非租賃資產帶來之收益模式提供其他更具代表性之基準，營業租賃之應收租金乃按有關租賃年期以等額在收益計算表確認。已付予租約優惠乃於收益計算表內確認，作為應收租賃淨收款總額之一部份。或然租金於產生之會計期間於收益計算表內確認為收入。

(ii) 出售物業

出售物業所得之收益於簽訂有約束力之售樓合約時及有關政府當局發給之入伙紙／竣工證書時，以較後日期者入帳，其時間為物業擁有權之風險及報酬已經轉移給買方。在收入確認日前就出售物業所收款則包括在資產負債表已收預售訂金內。

1 重要會計政策 (續)

(q) 營業收入之確認 (續)

(iii) 物業發展權益收入

物業發展權益收入乃於有關投資有權收取分配時入帳。

(iv) 出售金融投資

出售金融投資收入乃於買方接受法律產權時入帳。

(v) 股息收入

非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(vi) 利息收入

利息收入乃於有關資產存在期間按時間比例法入帳。

(r) 外幣兌換

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債則按照結算日之外幣匯率換算。匯兌收益及虧損均於收益計算表內確認。

以外幣計算歷史成本之非貨幣資產及負債按照使用交易日之匯率換算。以外幣按公允價值計算之非貨幣資產及負債將按照釐定公允價值當日之匯率換算。

海外業務之業績按與交易日匯率相若之匯率換算港元。資產負債表之項目則按結算日之匯率收市價換算港元。所產生之匯兌差額確認於其他全面收益及獨立累積於權益中之匯兌儲備金內。

1 重要會計政策 (續)

(r) 外幣兌換 (續)

當出售海外業務及確認出售損益時，有關之累計匯兌差額由權益重新歸類至收益計算表內。

(s) 已作出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已作出之財務擔保

財務擔保為要求發行人(即擔保人)支付特定款項以彌償擔保受益人(「持有人」)由於有關負債人未能按照債務工具的條款於到期時付款所招致損失的合約。

當本集團提供財務擔保時，擔保的公允價值(即交易價，惟可準確估計公允價值則除外)首先確認為應付帳款及其他應付款的遞延收入。對有關已作出擔保的應收取或將收取的應收代價，則其有關代價將根據集團政策確認於該等資產所歸屬的類別內。倘並無收取或無法收取有關代價，則於首次確認遞延收入時即時在損益表作出支銷。

對已作出的財務擔保並確認為遞延收入之金額，將按照其擔保期內在收益計算表內分期攤銷。此外，當擔保持有人有可能根據本集團已作出的財務擔保向集團提出索償通知時，集團即時確認並作出撥備，而預期向本集團索償的金額將超逾目前有關該擔保的應付帳款及其他應付款項的帳面值(首次確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 其他準備及或然負債

倘本集團或本公司由於過往事件而需負上法定或推定責任，且履行有關責任時將可能導致經濟利益外流，而該外流並可作出準確估計時，即會作出撥備。當貨幣的時間值屬重大時，撥備會按預期履行該責任的開支現值列帳。

1 重要會計政策 (續)

(s) 已作出之財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(ii) 其他準備及或然負債 (續)

倘履行有關責任不大可能導致經濟利益外流，或未能準確估計其有關金額時，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。此外，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則須待一項或多項未來事件發生或不發生，方能確認其潛在責任是否存在時，亦須披露為或然負債。

(t) 關連人士

在此帳項內，關連人士乃指其有能力可直接或間接經一間或多間中介公司控制本集團或可在其財務及營運決策上行使重大影響力或共同控制本集團；本集團及該等人士皆受制於共同之控制權；該等人士乃本集團聯營公司或本集團乃合營者之合營公司。關連人士包括個人或其他個體。

(u) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假，定期供款退休計劃供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內計提。如延遲付款或結算會構成重大影響，該等金額將按現值列帳。

(v) 分類報告

營運分類及本帳項所報告之各分類項目之款項，於定期向本集團高級管理層提供之財務報告中識別。管理層依據該等報告分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大營運分類不會累積計算，惟分類間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部份此等準則，則該等營運分類可能會被累積計算。

2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈數項新訂及修訂之香港財務報告準則於本集團及本公司本會計期間首次生效。而採納該等新訂及修訂之香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並不構成重大影響。除以下所述，本會計帳目已根據應用於往年度之會計帳目一致之會計政策而編製。

- 香港財務報告準則第8條「營運分類」規定分類披露須基於集團之高級管理層所注重之範疇及管理集團之方式，而每一項應列報之分類所呈列之金額乃提供予集團高級管理層，供其評估分類表現及就經營事宜作出決策。這與以往年度分類資料之呈報乃按集團之會計帳目分類為以相關產品及服務劃分及以地區劃分有所不同。採用香港財務報告準則第8條使分類資料之呈報方式與提供予集團之高級管理層之內部報告更一致，因此導致所呈報之披露需作出修訂。相應金額已按經修訂分類資料之基準重新編列。
- 經採用香港會計準則第1條(2007修訂)「財務報表之呈列」後，期內與股東交易所產生之權益變動已於經修訂之綜合權益變動表內與所有其它收入及支出分開獨立呈報。所有其它收入及支出項目如在本期被確認為損益的部分，乃於綜合收益計算表內呈報，否則於新報表綜合全面收益表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。
- 由於採納香港財務報告準則第7號「財務工具：披露－改善財務工具之披露」之修訂，帳項包括附註35(g)有關擴大披露本集團財務工具公允價值之計量，根據可觀察的市場資料的範圍就該等公允價值計算歸入三個層次之公允價值類別。本集團已採納香港財務報告準則第7號之修訂所載的過渡條文，並未就財務工具之公允價值計量之新披露要求提供比較資料。
- 香港會計準則第40條「投資物業」經修訂後，興建中之投資物業在公允價值首次能夠作出可靠之計算或物業落成當日之較早者，將以公允價值計算。任何增加或減少將確認為損益，這與所有其它以公允價值計算之投資物業所採用之政策一致。於以往，該物業類別乃以成本計算直至興建完工為止，完工後則以公允價值呈列，而有關公允價值之增加或減少乃確認為損益。這項政策之改變對以往已呈報之資產淨值或損益並無任何影響。

2 會計政策之變動 (續)

- 香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表－附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本」之修訂，已刪除收購前盈利產生之股息應確認為於被投資人之投資帳面值減少(而非收入)之規定。因此，自二零零九年一月一日起，自附屬公司、聯營公司及共同控制實體應收取之所有股息(不論來自收購前或收購後盈利)，將確認於本公司損益內，而於被投資人之投資帳面值將不會調減，惟帳面值被評定為因被投資人宣派股息而減值則除外。在該等情況下，除確認股息收入於損益內，本公司將確認減值虧損。根據本修訂之過渡條文，此新政策將適用於本期間或未來期間之任何應收股息而先前期間之任何應收股息則不予以重列。

本集團並無於本會計期間採納任何並未生效之新準則及詮釋。

3 分類報告

本集團按其提供的業務及地區性質來管理其業務。經採用香港財務報告準則第8條「營運分類」及使分類資料之呈報方式與提供予集團高級管理層供其評估分類之表現及分配資源之內部報告更一致，本集團已識別以下六項呈報分類。

- 物業發展分類(香港／澳門／中國內地)：發展及出售物業。由於物業發展對本集團之重要性，本集團之物業發展業務再分拆三項以地域基準分類呈報。
- 物業投資分類：租賃物業而產生之租金收入及長期物業升值之收益。
- 財務及財資分類：金融投資及提供財務服務。
- 其他業務分類：主要包括製冰及提供冷藏服務及財務運作之收益。

營業額主要包括物業租金收入、物業銷售、出售可買賣投資之收入、物業發展權益之收入、股息及利息收入。

3 分類報告 (續)

呈報分類盈利主要包括經扣除投資物業之公允價值變動、財務成本、非經常項目及總部及公司收入／支出之除稅前盈利。

分類資產主要包括所有經扣除遞延稅項資產及其他公司資產之有形資產、無形資產及流動資產。

(a) 分類業績及資產

以下為有關本集團提供予本集團高級管理層以作為本年度之資源分配及評估分類表現之分類呈報資料。

	二零零九年						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	財務及財資 千元	其他 千元
		香港 千元	澳門 千元	中國內地 千元			
營業額	1,985,304	529,620	761,637	-	272,217	367,224	54,606
呈報分類盈利	1,497,313	304,738	749,856	30,707	280,092	118,653	13,267
其他收入	46,859						
其他淨收益	68,944						
投資物業之公允價值變動	72,357	-	-	-	72,357	-	-
所佔共同控制實體投資物業 之公允價值變動	(12,480)	-	-	-	(12,480)	-	-
總部及公司支出	(81,735)						
財務成本	(23,154)						
除稅前盈利	1,568,104						
所佔聯營公司盈利	2,370	-	-	-	-	-	2,370
所佔共同控制實體 盈利減虧損	38,955	-	-	34,254	4,701	-	-
利息收入	19,721	-	-	-	-	19,324	397
折舊及攤銷	(11,485)	-	-	-	-	-	(11,485)
存貨之減值虧損撥回	12,170	12,170	-	-	-	-	-
持可買賣上市投資 之公允價值變動	38,096	-	-	-	-	38,096	-
衍生財務工具之公允價值 變動	45,526	-	-	-	-	45,526	-

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零零八年						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	財務及財資 千元	其他 千元
		香港 千元	澳門 千元	中國內地 千元			
營業額	8,792,773	497,583	533,678	-	255,596	7,446,119	59,797
呈報分類盈利	444,267	193,325	498,676	(14,535)	280,436	(526,954)	13,319
投資物業之公允價值變動	878,833	-	-	-	878,833	-	-
所佔共同控制實體投資物業 之公允價值變動	(80,000)	-	-	-	(80,000)	-	-
或然遠期交易之平倉成本	(1,614,522)	-	-	-	-	(1,614,522)	-
出售可供出售投資虧損	(1,588,710)	-	-	-	-	(1,588,710)	-
負商譽	1,205,914						
總部及公司支出	(37,173)						
財務成本	(95,512)						
除稅前虧損	(886,903)						
所佔聯營公司盈利	206	-	-	-	-	-	206
所佔共同控制實體 盈利減虧損	(53,455)	-	-	(5,269)	(48,186)	-	-
利息收入	37,389	-	-	-	-	22,359	15,030
折舊及攤銷	(10,695)	-	-	-	-	-	(10,695)
存貨之減值虧損	(179,207)	(166,940)	(12,267)	-	-	-	-
持可買賣上市投資 之公允價值變動	(96,947)	-	-	-	-	(96,947)	-
衍生財務工具之公允價值 變動	131,117	-	-	-	-	131,117	-

3 分類報告 (續)

(b) 地域資料

下表載列有關(i)本集團銷售予對外客戶之收益及(ii)本集團非流動資產(財務工具及遞延資產除外)所在地區之資料。客戶所在地區按所提供服務或貨物送達所在地點劃分。非流動資產所在地區按資產實際所在地點劃分，而聯營公司及共同控制實體權益則以營運所在地點劃分。

	收入		非流動資產	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
香港(註冊地)	1,198,251	8,056,266	6,309,121	6,221,708
澳門	765,334	533,810	456,368	465,716
中國內地	14,637	12,358	2,188,120	876,879
北美洲	–	179,808	–	–
其他	7,082	10,531	–	–
	1,985,304	8,792,773	8,953,609	7,564,303

除以上之非流動資產外，本集團位於澳門之物業發展權益為10,116,880,000元(二零零八年：10,251,062,000元)。

(c) 主要客戶及供應商

本集團五大客戶及五大供應商分佔本集團年內總銷售額及總採購額均不足30%。

4 除稅前盈利／(虧損)

除稅前盈利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項：

- (a) 於二零零九年，其他收入包括本公司就終止擬收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)之補償及利息收入合共46,859,000元。

4 除稅前盈利／(虧損) (續)

除稅前盈利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項：(續)

- (b) 於二零零九年，其他淨收益為可買賣上市投資之公允價值變動盈利38,096,000元(二零零八年：虧損96,947,000元)，衍生財務工具之公允價值變動盈利45,526,000元(二零零八年：131,117,000元)及出售一間附屬公司12%權益之淨收益68,944,000元(二零零八年：無)(附註27(c))。
- (c) 或然遠期交易之平倉成本
於二零零八年，本集團存有未履行之遠期協議，以於協議日期起計五十二週期間內按固定價格購買或出售若干上市股本投資。於二零零八年，由於次按危機引致全球金融市場動盪，投資氣氛及全球金融及股票市場之表現嚴重惡化。為盡可能減少損失及減低有關未履行遠期協議之風險，本集團已於二零零八年十月將大部份該等協議平倉。有關平倉之總成本約為1,615,000,000元，已於二零零八年度之收益計算表內確認。
- (d) 出售可供出售投資之虧損
於往年度經購入作為長期持有之上市股本投資，並以可供出售投資入帳。然而，由於二零零八年下半年無法預測之全球金融環境，本集團於二零零八年變現所有上市可供出售投資，以控制其虧損及盡可能減少與此投資組合有關之風險。出售可供出售投資之虧損約為1,589,000,000元，已於二零零八年度之收益計算表內確認。
- (e) 負商譽
於二零零八年，本集團於上市附屬公司保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)之權益由59.52%增加至73.44%，乃透過按當時市價(較相關資產淨值大幅折讓)於市場上購入合計617,940,000股保利達資產股份所致。該收購事項之總代價約為271,000,000元，平均成本約為每股0.44元。綜合結算時產生之負商譽乃指本集團於保利達資產額外權益之可分辨資產、負債及或然負債之淨公允價值超出於二零零八年十月至十二月期間之收購成本之數額。1,205,914,000元之負商譽已於二零零八年度之收益計算表內確認。

4 除稅前盈利／(虧損) (續)

除稅前盈利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項：(續)

(f) 財務成本

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
銀行貸款及透支利息	20,240	66,142
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	16,598	61,054
減：撥充成本之數額 (附註)	(13,684)	(31,684)
	23,154	95,512

附註：撥充成本之借貸成本乃按年利率0.55%－2.06% (二零零八年：0.80%－6.09%) 計算。

(g) 其他項目

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
核數師酬金	3,705	2,751
壞帳及呆帳之減值虧損	7,591	3,310
存貨之減值虧損	—	179,207
可供出售投資之減值虧損	9,078	—
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(264,373)	(241,931)
租金收入	(272,217)	(255,596)
減：支出	7,844	13,665
利息收入	(19,721)	(37,389)
可供出售投資股息收入	—	(8,298)
可買賣上市股本投資股息收入	(380)	(41,478)
可買賣債券收入	(7,072)	(6,216)
可買賣上市股本投資之已實現(收益)／虧損	(31,798)	653,596
可供出售投資之已實現虧損	—	1,588,710
持可買賣債券之已實現收益	—	(9,079)
存貨之減值虧損撥回	(12,170)	—
壞帳及呆帳減值虧損撥回	(242)	(947)

4 除稅前盈利／(虧損) (續)

除稅前盈利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項：(續)

- (h) 本集團所佔存於聯營公司內已除少數股東權益，股息及稅項後之本年度盈利為2,370,000元(二零零八年：206,000元)。
- (i) 本集團所佔存於共同控制實體內已除少數股東權益，股息及稅項後之本年度盈利為37,708,000元(二零零八年：所佔虧損為32,795,000元)。

5 董事及管理層酬金

(a) 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條，本年度董事酬金如下：

	董事袍金 千元	薪酬及津貼 千元	按業績而定		二零零九年 合計 千元
			之花紅 千元	公積金供款 千元	
執行董事					
柯為湘	-	-	-	-	-
吳志文	-	-	-	-	-
黎家輝	120	1,547	357	143	2,167
柯沛鈞	-	590	45	18	653
非執行董事					
Keith Alan Holman	200	-	-	-	200
譚希仲	200	-	-	-	200
楊國光	200	1,755	405	176	2,536
獨立非執行董事					
李國星	200	-	-	-	200
陸恭正	200	-	-	-	200
司徒振中	200	-	-	-	200
David John Shaw	200	-	-	-	200
	1,520	3,892	807	337	6,556

5 董事及管理層酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

	董事袍金 千元	薪酬及津貼 千元	按業績而定		二零零八年 合計 千元
			之花紅 千元	公積金供款 千元	
執行董事					
柯為湘	-	-	-	-	-
吳志文	-	-	-	-	-
黎家輝	120	1,526	-	141	1,787
柯沛鈞	-	583	-	18	601
非執行董事					
Keith Alan Holman	200	-	-	-	200
譚希仲	200	-	-	-	200
楊國光	200	1,731	-	173	2,104
獨立非執行董事					
李國星	200	-	-	-	200
陸恭正	200	-	-	-	200
司徒振中	200	-	-	-	200
David John Shaw	200	-	-	-	200
	1,520	3,840	-	332	5,692

(b) 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬僱員中，有二名為董事(二零零八年：二名)其酬金已於附註5(a)披露。餘下之三名僱員(二零零八年：三名)之總酬金詳列如下：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
薪酬及津貼	5,233	3,697
按業績而定之花紅	572	-
公積金供款	51	214
	5,856	3,911

5 董事及管理層酬金 (續)

(b) 最高薪酬僱員 (續)

薪酬最高僱員之酬金在以下範圍內：

	二零零九年	二零零八年
1,000,001元 – 1,500,000元	–	2
1,500,001元 – 2,000,000元	2	1
2,000,001元 – 2,500,000元	1	–

6 所得稅

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
本期稅項 – 香港		
本年度稅項準備	77,487	90,914
往年度稅項準備不足／(餘數)	35	(2,602)
	77,522	88,312
本期稅項 – 海外		
本年度稅項準備	17,952	3,035
往年度稅項準備餘數	–	(1,737)
	17,952	1,298
遞延稅項		
源自及撥回時間性差異	6,860	(24,029)
投資物業之公允價值變動	11,897	144,046
一月一日遞延稅項因稅率變動之影響	–	(38,496)
	18,757	81,521
	114,231	171,131

6 所得稅 (續)

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：(續)

二零零九年之香港利得稅乃根據本年度預計應課稅之盈利按課稅率 16.5% (二零零八年：16.5%) 計算。

香港以外之稅項乃根據現時應用於相關區域之稅率計算。

(b) 稅項支出與會計盈利／(虧損)以適當稅率對帳：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
除稅前盈利／(虧損)	1,568,104	(886,903)
按適當稅率計算之稅項	140,103	(216,277)
不可扣減費用	5,324	14,140
非課稅收入	(20,999)	(215,051)
往年度稅項準備不足／(餘數)	35	(4,339)
未確認之稅務虧損	1,646	630,021
抵銷前期未確認之稅務虧損	(16,439)	(1,766)
現確認前期未確認之稅務虧損	-	(2,298)
一月一日遞延稅項因稅率變動之影響	-	(38,496)
其他	4,561	5,197
實際稅項支出	114,231	171,131

7 股東應佔盈利／(虧損)

股東應佔之綜合盈利／(虧損)包括603,648,000元之盈利(二零零八年：786,967,000元之虧損)已計入本公司帳項內。

8 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)
每股基本盈利／(虧損)乃按公司股權持有人應佔盈利1,213,541,000元(二零零八年：虧損629,266,000元)及年內已發行加權平均股數1,150,681,275股(二零零八年：1,150,681,275股)計算。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)
截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，本公司並無攤薄性潛在股份。

9 股息

(a) 應撥歸本年之股息

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
宣派及已派付之中期股息每股0.20元 (二零零八年：0.19元)	230,136	218,629
結算日後擬派之末期股息每股0.32元 (二零零八年：0.20元)	368,218	230,136
	598,354	448,765

於年結後宣派之末期股息並未於十二月三十一日確認為負債。

(b) 應撥歸上財政年度之股息，於年內獲批准及派付

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於年內批准及派付之上財政年度 之末期股息每股0.20元(二零零八年：0.48元)	230,136	552,327

10 遞延稅項

(a) 確認於資產負債表內之遞延稅項資產／(負債)項目及年內之變動列報如下：

集團

	稅項虧損	物業重估	稅例允許	其他	合計
	之得益準備		加速折舊		
	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零八年一月一日	15,787	(770,617)	(34,858)	2,775	(786,913)
計入／(轉除)收益計算表	28,777	(106,490)	(1,416)	(2,392)	(81,521)
於二零零八年 十二月三十一日	44,564	(877,107)	(36,274)	383	(868,434)
於二零零九年一月一日	44,564	(877,107)	(36,274)	383	(868,434)
經收購附屬公司	-	(153,807)	-	-	(153,807)
計入／(轉除)收益計算表	(1,240)	(11,897)	(5,793)	173	(18,757)
於二零零九年 十二月三十一日	43,324	(1,042,811)	(42,067)	556	(1,040,998)

公司

	物業重估	稅例允許	合計
		加速折舊	
	千元	千元	千元
於二零零八年一月一日	(554,562)	(24,181)	(578,743)
轉除收益計算表	(17,475)	(1,368)	(18,843)
於二零零八年十二月三十一日	(572,037)	(25,549)	(597,586)
於二零零九年一月一日	(572,037)	(25,549)	(597,586)
轉除收益計算表	(7,723)	(2,373)	(10,096)
於二零零九年十二月三十一日	(579,760)	(27,922)	(607,682)

10 遞延稅項 (續)

(a) 確認於資產負債表內之遞延稅項資產／(負債)項目及年內之變動列報如下：(續)

	集團		公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
遞延稅項淨資產確認 於資產負債表內	30,266	31,711	-	-
遞延稅項淨負債確認 於資產負債表內	(1,071,264)	(900,145)	(607,682)	(597,586)
	(1,040,998)	(868,434)	(607,682)	(597,586)

(b) 未確認之遞延稅項資產

因未來可課稅盈利用作抵銷有關稅項虧損之機會至目前仍難以預測，本集團並未確認遞延稅項資產之有關累計稅項虧損為3,766,464,000元(二零零八年：3,850,984,000元)。根據現行稅務條例，有關稅項虧損乃未到期。

11 固定資產

(a) 集團

	投資物業 千元	自用 租賃土地 千元	其他物業、機械及設備		合計 千元
			樓宇 千元	其他 千元	
成本值或估值					
於二零零八年一月一日	4,991,830	270,206	33,060	41,606	5,336,702
兌換調整	-	-	-	70	70
添置					
— 經收購附屬公司	-	-	-	981	981
— 轉自發展中物業	156,292	-	-	-	156,292
— 其他	1,035	-	-	5,457	6,492
出售	-	-	-	(2,528)	(2,528)
重估盈餘	878,833	-	-	-	878,833
於二零零八年 十二月三十一日	6,027,990	270,206	33,060	45,586	6,376,842
代表 專業估值 成本值	6,027,990 -	- 270,206	- 33,060	- 45,586	6,027,990 348,852
	6,027,990	270,206	33,060	45,586	6,376,842
於二零零九年一月一日	6,027,990	270,206	33,060	45,586	6,376,842
兌換調整	-	-	-	2	2
添置					
— 經收購附屬公司	-	-	-	188	188
— 其他	7,663	-	-	2,230	9,893
出售					
— 經出售附屬公司	-	-	-	(436)	(436)
— 其他	-	-	-	(231)	(231)
重估盈餘	72,357	-	-	-	72,357
於二零零九年 十二月三十一日	6,108,010	270,206	33,060	47,339	6,458,615
代表 專業估值 成本值	6,108,010 -	- 270,206	- 33,060	- 47,339	6,108,010 350,605
	6,108,010	270,206	33,060	47,339	6,458,615

11 固定資產 (續)

(a) 集團 (續)

	投資物業 千元	自用 租賃土地 千元	其他物業、機械及設備		合計 千元
			樓宇 千元	其他 千元	
累積折舊及攤銷					
於二零零八年一月一日	-	17,714	3,060	31,896	52,670
兌換調整	-	-	-	10	10
經收購附屬公司	-	-	-	180	180
本年度折舊	-	6,531	785	3,379	10,695
出售項撥回	-	-	-	(2,389)	(2,389)
於二零零八年 十二月三十一日	-	24,245	3,845	33,076	61,166
於二零零九年一月一日	-	24,245	3,845	33,076	61,166
經收購附屬公司	-	-	-	95	95
本年度折舊	-	6,530	785	4,170	11,485
出售項撥回	-	-	-	-	-
一 經出售附屬公司	-	-	-	(22)	(22)
一 其他	-	-	-	(166)	(166)
於二零零九年 十二月三十一日	-	30,775	4,630	37,153	72,558
帳面值					
於二零零九年 十二月三十一日	6,108,010	239,431	28,430	10,186	6,386,057
於二零零八年 十二月三十一日	6,027,990	245,961	29,215	12,510	6,315,676

於二零零九年，年度折舊及攤銷中之197,000元(二零零八年：98,000元)乃撥充存貨成本。

11 固定資產 (續)

(b) 公司

	投資物業 千元	其他物業、 機械及設備 千元	合計 千元
成本值或估值			
於二零零八年一月一日	3,968,000	22,747	3,990,747
添置	1,035	3,147	4,182
出售	–	(650)	(650)
重估盈餘	297,965	–	297,965
於二零零八年十二月三十一日	4,267,000	25,244	4,292,244
代表			
專業估值	4,267,000	–	4,267,000
成本值	–	25,244	25,244
	4,267,000	25,244	4,292,244
於二零零九年一月一日	4,267,000	25,244	4,292,244
添置	4,192	594	4,786
出售	–	(113)	(113)
重估盈餘	46,808	–	46,808
於二零零九年十二月三十一日	4,318,000	25,725	4,343,725
代表			
專業估值	4,318,000	–	4,318,000
成本值	–	25,725	25,725
	4,318,000	25,725	4,343,725

11 固定資產 (續)

(b) 公司 (續)

	投資物業 千元	其他物業、 機械及設備 千元	合計 千元
累積折舊及攤銷			
於二零零八年一月一日	–	20,879	20,879
本年度折舊	–	818	818
出售項撥回	–	(621)	(621)
於二零零八年十二月三十一日	–	21,076	21,076
於二零零九年一月一日	–	21,076	21,076
本年度折舊	–	1,167	1,167
出售項撥回	–	(90)	(90)
於二零零九年十二月三十一日	–	22,153	22,153
帳面值			
於二零零九年十二月三十一日	4,318,000	3,572	4,321,572
於二零零八年十二月三十一日	4,267,000	4,168	4,271,168

11 固定資產 (續)

(c) 物業帳面值之分析

	集團		公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
投資物業				
位於香港				
— 簽有長期租約	4,979,210	4,896,490	4,318,000	4,267,000
— 簽有中期租約	1,042,800	1,031,500	—	—
位於海外				
— 簽有中期租約	86,000	100,000	—	—
	6,108,010	6,027,990	4,318,000	4,267,000
其他物業				
位於香港				
— 簽有長期租約	954	963	—	—
— 簽有中期租約	266,907	274,213	—	—
	267,861	275,176	—	—

- (d) 本集團及本公司之投資物業已由對同類物業及所處地點擁有合適專業資格及經驗之獨立專業測計師威格斯資產評估顧問有限公司及戴德梁行有限公司依據可比較之市場交易及租金淨收入及其收入潛力(如適合)計算之市值現況於二零零九年十二月三十一日作出重估。

其他物業之成本值或重估值乃根據董事會之估值分為土地、樓宇及其他資產。

11 固定資產 (續)

(e) 固定資產按營業租賃形式出租

本集團按營業租賃形式將投資物業及某些傢俬及裝置出租。租約一般為期數月至六年，並有權於租約期屆滿後續約，而屆時所有條款將重新商訂。若干租賃可按營業額計算額外租金。本集團本年度已確認之額外租金為523,000元(二零零八年：588,000元)。

本集團持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為5,353,010,000元(二零零八年：5,277,990,000元)。持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為6,942,000元(二零零八年：6,883,000元)，而有關之累計折舊為6,841,000元(二零零八年：6,842,000元)。

本公司持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為4,318,000,000元(二零零八年：4,267,000,000元)。本公司持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為1,008,000元(二零零八年：951,000元)，而有關之累計折舊為956,000元(二零零八年：950,000元)。

所有符合投資物業定義以營業租賃入帳之物業已分類為投資物業。

不可取消之營業租賃合約而應收之未來最低租金總額如下：

	集團		公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於一年內	199,333	240,541	160,234	196,194
於一年至五年內	136,697	213,365	103,062	176,575
於五年後	—	1,788	—	—
	336,030	455,694	263,296	372,769

11 固定資產 (續)

- (f) 於二零零八年，本集團已接納香港政府就牛池灣物業發展提出換地之基本條款。該地盤之住宅及非住宅發展面積均受基本條款規限，且本集團有意將持有非住宅之發展作為日後投資物業之用。根據本集團之會計政策，持作賺取長期租金收入之發展中租賃土地分類為投資物業，並按公允價值入帳。由於本集團已接納基本條款，故非住宅發展面積可予以確定，其公允價值亦可客觀釐定。於二零零八年，牛池灣項目土地之非住宅部份已由發展中物業轉往投資物業。

12 附屬公司權益

	公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非上市股份，成本值	1,784,826	1,748,932
貸款予附屬公司		
— 免息	7,900,643	8,990,805
— 帶息	2,475,680	1,955,364
向附屬公司借款		
— 免息	(267,773)	(115,068)
— 帶息	(27,872)	(28,010)
應收附屬公司款	9,413	3,977
減：減值虧損	(1,644,623)	(1,727,566)
	10,230,294	10,828,434

與附屬公司之間之借貸均無抵押及無固定還款期限。所有利息均以香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

應收附屬公司款均無抵押、免息及無固定還款期限。

主要附屬公司詳情刊於附註31。

13 物業發展權益

物業發展權益乃指集團根據與最終控股公司保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之全資附屬公司簽訂之共同投資協議，發展位於澳門物業之權益。而物業發展權益公允價值之基準及估計詳述於附註34(e)。

根據其中一份共同投資協議，年內1,601,399,000元(二零零八年：930,000,000元)之分派乃由保利達控股之一間全資附屬公司就位於澳門黑沙灣新填海區東方明珠地段V地段之物業項目作出，作為沖減物業發展權益之已收款。年內751,168,000元(二零零八年：506,760,000元)之分派已於盈利或虧損內確認為物業發展權益收入。

於二零零八年十二月三十一日物業發展權益中1,601,329,000元預期於一年內收回及分類為流動資產。

14 共同控制實體權益

	集團		公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非上市證券·成本值	–	–	584,079	584,079
所佔資產淨值	1,061,326	1,021,543	–	–
貸款予共同控制實體款	219,500	219,500	–	–
	1,280,826	1,241,043	584,079	584,079
應收共同控制實體款	210,822	997,314	31,835	383,700
	1,491,648	2,238,357	615,914	967,779

貸款予共同控制實體乃無抵押、帶息及預期不會於一年內償還。利息乃以銀行貸款利率作參考之定息率計算。

應收共同控制實體款乃無抵押、免息及須於要求時即時償還。

14 共同控制實體權益 (續)

於二零零九年十二月三十一日，共同控制實體詳情如下：

共同控制實體	註冊及 經營地區	持有普通股之票面值百分數			主要業務
		集團之 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
中信保利達地產(佛山) 有限公司(備註1)	中國內地	50.0% (備註2)	50.0% (備註2)	—	物業發展
南灣中心有限公司	澳門	36.7%	—	50.0%	物業投資 及買賣

備註：

- (1) 中信保利達地產(佛山)有限公司為中國內地中外合資企業，持有一間於中國內地成立的全資附屬公司名為佛山市南海區山語湖教育投資有限公司，其主要業務為提供教育服務，本集團於該公司之實際權益為50%。
- (2) 百分數代表本集團於共同控制實體之股本權益。

以下為按本集團之實際權益列出有關共同控制實體之財務資料：

收益計算表	二零零九年	二零零八年
	千元	千元
收入	295,515	22,504
支出	(257,807)	(57,478)
資產負債表		
	二零零九年	二零零八年
	千元	千元
非流動資產	460,893	384,922
流動資產	3,102,702	2,135,258
流動負債	(1,163,555)	(590,351)
非流動負債	(1,437,046)	(1,056,251)
淨資產	962,994	873,578

15 聯營公司權益

	集團		公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非上市證券，成本值	–	–	151,063	–
所佔資產淨值	218,423	7,584	–	–
貸款予聯營公司款	1,068,303	–	1,068,303	–
	1,286,726	7,584	1,219,366	–

貸款予聯營公司乃無抵押、免息及無固定還款期限。

於二零零九年七月，本公司訂立一份股權轉讓協議，出售附屬公司保利達中信地產(天津)有限公司之12%權益，出售完成後，該公司改稱為中信保利達地產(天津)有限公司，並成為聯營公司。

於二零零九年十二月三十一日，聯營公司詳情如下：

聯營公司	成立／營業地點	控股普通股面值百分數		主要業務
		直接	間接	
中信保利達地產(天津)有限公司(備註1)	中國內地	39.0% (備註2)	–	物業發展
宜居物業管理有限公司	香港	–	49.0%	物業管理及 保安服務
Jeeves (HK) Limited	香港	–	43.1%	乾衣及洗衣服務
Asiasoft Hong Kong Limited	香港／ 亞洲	–	26.0%	資訊系統產品 供應及服務

15 聯營公司權益 (續)

備註：

- (1) 該聯營公司前稱保利達中信地產(天津)有限公司
- (2) 根據一份關於收購中國天津市物業發展土地之協議，當收購款額全部支付後，該聯營公司10%之權益將轉為本集團擁有。於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有該聯營公司49%實際權益。

重大聯營公司之財務資料摘要：

集團

	資產 千元	負債 千元	權益 千元	收入 千元	盈利 千元
二零零九年					
聯營公司之帳項總計	2,720,295	2,290,494	429,801	106,807	4,837
集團之實際權益	1,332,944	1,114,521	218,423	52,335	2,370
二零零八年					
聯營公司之帳項總計	23,581	8,106	15,475	70,979	420
集團之實際權益	11,555	3,971	7,584	34,779	206

16 金融投資

	集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非流動資產		
可供出售投資		
— 投資基金，非上市	27,096	33,681
流動資產		
可買賣上市投資		
— 股本證券，香港上市	19,565	168,656
— 債券，海外上市	60,451	33,520
	80,016	202,176
	107,112	235,857
金融投資之市值		
— 香港上市	19,565	168,656
— 海外上市	60,451	33,520

於股本市場買賣之投資，其公允價值乃根據於結算日之有牌市價計算。

17 各項貸款

(a)

	集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
各項貸款	63,489	71,976
減：呆帳撥備	(22,829)	(15,484)
	40,660	56,492
分析為		
— 非流動	9,338	14,085
— 流動	31,322	42,407
	40,660	56,492

17 各項貸款 (續)

(b) 呆帳撥備

各項貸款之減值虧損已記載於撥備帳戶內，除非本集團判斷該金額可收回之可能性極微，則該金額之虧損於各項貸款帳內直接撇銷。

年內，本集團之呆帳撥備變動包括特定及可收回虧損，詳列如下：

	集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於一月一日	15,484	16,324
已確認之減值虧損	7,587	978
減值虧損撥回	(242)	(947)
不可收回之數額撇銷	-	(871)
於十二月三十一日	22,829	15,484

於二零零九年十二月三十一日，本集團之各項貸款內之23,580,000元(二零零八年：23,728,000元)被視作為個別減值。因此，已確認之特定呆帳撥備為19,462,000元(二零零八年：13,164,000元)。本集團持有此結欠金額之抵押品為3,259,000元(二零零八年：9,685,000元)。

(c) 既沒有逾期亦沒有減值之各項貸款乃涉及近期未有拖欠記錄之廣泛客戶。

已逾期但未減值之各項貸款乃自若干與本集團有良好記錄之個別客戶。根據以往經驗，管理層相信該等結欠並沒有重大影響其信貸質素，及所結欠之金額預計可以全數收回，故不需為該等結欠予以減值撥備。

18 存貨

	集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
未來發展土地	387,461	460,070
發展中物業	6,528,618	5,021,713
待售物業	150,793	373,010
可買賣貨品	154	176
	7,067,026	5,854,969

預期於一年後收回之未來發展土地及發展中物業款分別為387,461,000元及5,765,400,000元(二零零八年：分別為460,070,000元及4,325,996,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

存貨中土地帳面值之分析如下：

	集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
位於香港		
— 長期租約	766,375	1,404,180
— 中期租約	2,495,709	1,556,758
	3,262,084	2,960,938
位於海外		
— 永久業權／無註明	487,163	490,706
— 長期租約	200,000	200,000
— 中期租約	2,273,175	1,512,256
	2,960,338	2,202,962
	6,222,422	5,163,900

18 存貨 (續)

本集團以營業租賃形式出租若干待售物業，租約期為不超過一年。於二零零九年十二月三十一日，不可取消之營業租賃合約而應收之未來最低租金總額如下：

	集團	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於一年內	3,660	3,698
於一年至五年內	—	6
	3,660	3,704

19 營業應收帳款及其他應收款

(a) 於十二月三十一日，營業應收款之帳齡分析如下：

	集團		公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
未到期	59,614	188,449	—	—
逾期少於三個月	6,032	3,414	1,214	909
逾期三至六個月	351	624	6	22
逾期超過六個月	7,399	8,597	3	4
逾期款	13,782	12,635	1,223	935
營業應收帳款	73,396	201,084	1,223	935
公用事業及其他按金	6,691	4,185	1,934	1,922
其他應收帳款及預付款	89,535	1,991,243	9,601	316,794
	169,622	2,196,512	12,758	319,651

19 營業應收帳款及其他應收款 (續)

- (a) 於十二月三十一日，營業應收款之帳齡分析如下：(續)

本集團及本公司預期於一年後收回之公用事業及其他按金分別為6,303,000元(二零零八年：4,016,000元)及1,929,000元(二零零八年：1,914,000元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團預付款中約225,743,000元乃擬收購深物業約70.3%之已發行股份之按金。年內，本集團及有關訂約方共同簽署協議，同意終止對深物業之收購。據此，賣方已退回上述按金。

於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司預付款中分別約1,700,892,000元及303,392,000元乃支付有關收購位於中國天津市之綜合物業發展土地之付款。於二零零九年出售持有該發展物業之附屬公司12%權益後，該附屬公司成為本集團之聯營公司(附註27(c))。

本集團預期於一年後收回之應收帳款及預付款為281,000元(二零零八年：281,000元)。

- (b) 呆帳撥備

營業應收帳款及其他應收款之減值虧損已記載於撥備帳戶內，除非本集團判斷該金額可收回之可能性極微，則該金額之虧損於營業應收帳款及其他應收款帳內直接撇銷。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之營業應收帳款及其他應收款內記載之4,411,000元(二零零八年：4,398,000元)被視作為個別減值及已入帳之特定呆帳撥備為4,184,000元(二零零八年：4,183,000元)。年內已確認於收益計算表內之減值虧損為4,000元(二零零八年：2,332,000元)。

- (c) 既沒有逾期亦沒有減值之營業應收帳款及其他應收款乃涉及近期未有拖欠記錄之廣泛客戶。

已逾期但未減值之營業應收帳款及其他應收款乃自若干與本集團有良好記錄之個別客戶。根據以往經驗，管理層相信該等結欠並沒有重大影響其信貸質素，及所結欠之金額預計可以全數收回，故不需為該等結欠予以減值撥備。

20 衍生財務工具

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，因衍生財務工具所產生之資產之帳面金額為本集團與一位獨立第三者（「賣方」）於二零零九年十二月七日所訂立之認購期權契據之公允價值。根據該契據，本集團持有一項不可撤回選擇權，以現金價139,600,000美元向賣方收購(i)一間主要於哈薩克斯坦從事由碳氫化合物礦床生產石油業務之公司（「標的公司」）之全部已發行股本及(ii)標的公司結欠賣方之未償還債務。本集團可酌情於契據日期起計四個月內隨時行使該選擇權。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，因衍生財務工具所產生之負債之帳面金額指本集團所持有之一份遠期協議之公允價值，而根據該份遠期協議，本集團須按固定價格購買若干上市股本證券，為期自協議日期起52個星期。上市股本證券乃於香港上市之股份。根據該等協議，本集團之購買承擔將於該股本證券市價上升至預設價位時終止，而本集團於二零零八年十二月三十一日根據該協議之餘下購買承擔上限合計為200,000,000元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無持有任何遠期協議以購買或出售任何上市股本證券。

21 營業應付帳款及其他應付款

於十二月三十一日，營業應付款之帳齡分析如下：

	集團		公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
未到期或活期	152,783	85,372	319	397
少於三個月	10,789	57,700	1,442	1,277
三個月至六個月	–	27,624	–	–
超過六個月	69,086	17,300	–	–
營業應付帳款	232,658	187,996	1,761	1,674
租務及其他按金	65,039	63,994	46,664	46,148
其他應付帳款及應計費用	174,160	1,937,367	54,689	36,238
出售物業所收訂金	589,473	486,695	–	–
	1,061,330	2,676,052	103,114	84,060

21 營業應付帳款及其他應付款 (續)

本集團及本公司預期於一年後退還之租務及其他按金分別為61,459,000元(二零零八年：60,335,000元)及46,368,000元(二零零八年：45,536,000元)。

本集團及本公司預期於一年後償付之其他應付帳款及應計費用分別為19,964,000元(二零零八年：123,893,000元)及102,000元(二零零八年：86,000元)。

於二零零八年十二月三十一日，其他應付帳款及應計費中包括就集團於澳門之物業發展權益從保利達控股之一間附屬公司收取之1,613,516,000元，此款已於年內償付。

本集團就出售物業收取之按金為532,196,000元(二零零八年：486,695,000元)，預期於一年內確認為收入。

22 應付少數股東款

於二零零八年，附屬公司之應付少數股東款乃無抵押及無固定還款期。其中1,622,000元為帶息(利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算)及459,536,000元為免息。

23 應付最終控股公司款

於二零零九年，應付最終控股公司款766,506,000元乃作為清償部分有關本集團收購保利達控股兩間附屬公司之全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款。該應付款乃無抵押、免息、於一年內清付及載於流動負債內。

於二零零九年，應付最終控股公司款566,374,000元(二零零八年：686,497,000元)乃有關本集團收購保利達控股某間附屬公司之澳門物業發展若干權益應付保利達控股之餘款。應付餘款乃無抵押、帶息，利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算、預期不會於一年內結算及載於非流動負債內。

24 最終控股公司貸款

最終控股公司之貸款乃無抵押、帶息及無固定還款期限。利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

25 銀行貸款

於十二月三十一日，銀行貸款均有抵押及償還期列報如下：

	集團		公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
活期或一年內償還	3,117,500	1,166,000	2,100,000	255,000
一年至二年內償還	-	1,862,000	-	1,862,000
二年至五年內償還	150,000	-	-	-
	150,000	1,862,000	-	1,862,000
	3,267,500	3,028,000	2,100,000	2,117,000

銀行貸款利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

本集團將為一年內償還之銀行貸款安排再融資。

於二零一零年一月二十二日，本公司已跟銀行安排一項2,568,000,000元之融資信貸，作為現有貸款之再融資及本公司一般營運資金。

26 權益總額

(a) 權益組合之變動

集團之年初及年終綜合權益項目之對帳列於綜合權益變動表內。本公司本年度年初至年終之個別權益部份變動詳情如下：

公司

	附註	股本 千元	股本溢價帳 千元	保留盈利 千元	總值 千元
於二零零八年一月一日		115,068	8,302,404	4,232,144	12,649,616
宣派及已派付之末期股息	9(b)	–	–	(552,327)	(552,327)
宣派及已派付之中期股息	9(a)	–	–	(218,629)	(218,629)
本年度虧損		–	–	(228,235)	(228,235)
於二零零八年 十二月三十一日		115,068	8,302,404	3,232,953	11,650,425
於二零零九年一月一日		115,068	8,302,404	3,232,953	11,650,425
宣派及已派付之末期股息	9(b)	–	–	(230,136)	(230,136)
宣派及已派付之中期股息	9(a)	–	–	(230,136)	(230,136)
本年度盈利		–	–	662,941	662,941
於二零零九年 十二月三十一日		115,068	8,302,404	3,435,622	11,853,094

於二零零九年十二月三十一日本集團所佔存於聯營公司帳項內已除少數股東權益後之盈利為2,067,000元(二零零八年：所佔保留虧損為303,000元)。

於二零零九年十二月三十一日本集團所佔存於共同控股實體帳項內已除少數股東權益後之盈利為17,177,000元(二零零八年：所佔保留虧損為20,531,000元)。

26 權益總額 (續)

(a) 權益組合之變動 (續)

股本溢價帳及資本儲備金之應用分別受香港《公司條例》第48B及49H條所規限。可出售投資及物業發展權益所成立之公允價值儲備金不可分配予股東，根據香港公司條例第79B(2)條所指，其並不構成利潤之實現。

於二零零九年十二月三十一日，本公司可作分派予股東之儲備為501,684,000元(二零零八年：338,100,000元)。

(b) 股本

	二零零九年		二零零八年	
	每股0.1元 之股份數目	數額 千元	每股0.1元 之股份數目	數額 千元
法定股本	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及已繳足股本	1,150,681,275	115,068	1,150,681,275	115,068

(c) 資本管理

本集團以確保能夠按持續經營基準繼續經營本集團之資本，同時透過優化債務及股本比例提高股東回報。本集團之資本架構包括銀行借貸、最終控股公司借貸、現金及現金等價物及本公司股本持有人應佔股本(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

管理層透過考慮資本成本及各類資本之相關風險來檢討資本結構並且保持一個適當的資本負債比率，比率乃按集團之淨借貸(銀行借款加上最終控股公司貸款/應付最終控股公司款，及扣除現金淨額及現金等價物)及公司股權持有人應佔權益之基準計算，本集團將透過派息、發行新股及籌集新債務或贖回現有之債務來平衡整體資本結構。本集團之整體策略與去年相同，於二零零九年十二月三十一日資本負債比率為32.4%(二零零八年：32.6%)。

27 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利／(虧損)與經營業務所得／(所耗)現金淨額之對帳：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
除稅前盈利／(虧損)	1,568,104	(886,903)
經調整：		
未領股息撥回	(438)	(256)
出售其他固定資產之虧損	22	129
出售附屬公司權益之盈利	(68,944)	-
所佔聯營公司盈利	(2,370)	(206)
所佔共同控制實體盈利減虧損	(38,955)	53,455
負商譽	-	(1,205,914)
物業發展權益之收入	(751,168)	(506,760)
存貨之(減值虧損撥回)／減值虧損	(12,170)	179,207
可供出售投資之減值虧損	9,078	-
物業投資之公允價值變動	(72,357)	(878,833)
衍生財務工具之公允價值變動	(45,526)	(131,117)
利息收入	(378)	(5,282)
利息支出	23,154	95,512
折舊及攤銷	11,288	10,597
營運資金變動前之營業利潤／(虧損)	619,340	(3,276,371)
金融投資減少	122,160	1,479,758
各項貸款減少	15,832	18,870
存貨增加	(137,392)	(1,487,876)
營業應收帳款及其他應收款減少	176,621	739,411
應收共同控制實體款減少／(增加)	786,492	(388,834)
定期存款(已抵押)減少	3,810	563,663
營業應付帳款及其他應付款增加／(減少)	23,689	(29,286)
應付最終控股公司款(減少)／增加	(1,380)	485
應付少數股東款增加	173,542	127,853
經營業務所得／(所耗)現金	1,782,714	(2,252,327)
已收利息	395	5,286
已付利息	(62,086)	(104,560)
已繳利得稅	(220,898)	(59,886)
已退還利得稅	675	219
經營業務所得／(所耗)現金淨額	1,500,800	(2,411,268)

27 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 收購附屬公司

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
收購附屬公司資產之公允價值		
固定資產	93	801
存貨	1,046,775	200,000
營業應收帳款及其他應收款	40,663	62
現金及現金等價物	4,142	10,684
營業應付帳款及其他應付款	(81,360)	(11,547)
遞延稅項	(153,807)	-
收購資產淨值	856,506	200,000
少數股東應佔之淨資產值	-	(60,014)
收購附屬公司現金代價	856,506	139,986
所收購之現金及銀行結餘	(4,142)	(10,684)
應付最終控股公司款 (附註23)	(766,506)	-
收購附屬公司所耗現金額	85,858	129,302

年內，本集團與保利達控股訂立一份協議，以總代價857,000,000元收購保利達控股兩間全資附屬公司之全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款。兩間附屬公司持有之主要資產為兩項分別位於香港及中國瀋陽市之發展項目。收購項目已用購入方法入帳。於二零零九年內收購之附屬公司對本集團之營業額及盈利並沒有任何投入。若收購於二零零九年一月一日發生，附屬公司投入本集團之營業額及盈利與上述所報告的並不會有重大分別。

於二零零八年，本集團以代價140,000,000元購入某公司70%已發行股本。收購項目已用購入方法入帳。於二零零八年內收購之附屬公司對本集團之營業額及盈利並沒有任何投入。若收購於二零零八年一月一日發生，附屬公司投入本集團之營業額及盈利與上述所報告的並不會有重大分別。

27 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 出售附屬公司權益 (現為聯營公司)

二零零九年
千元

出售淨資產	
固定資產	414
營業應收帳款及其他應收款	1,890,919
現金及現金等價物	4,915
營業應付帳款及其他應付款	(117,779)
應付少數股東款	(634,700)
	1,143,769
少數股東應佔之淨資產值	(52,026)
本集團應佔淨資產值及貸款現計入聯營公司帳內	(831,141)
	260,602
出售之收益	68,944
釋放出售之匯兌儲備金	(21,520)
	308,026
出售之現金及現金等價物	(4,915)
	303,111

年內，本公司訂立股權轉讓協議出售於中國天津市之一間附屬公司12%之權益。該出售總代價約人民幣271,000,000元。其後，本公司於項目公司之實際權益由61%減至49%。

(d) 主要非現金交易

(i) 年內，物業發展權益之不可退回分派總額1,601,399,000元(二零零八年：930,000,000元)乃由物業發展權益所收款抵消而據此，相關金額751,168,000元(二零零八年：506,760,000元)已於年內由公允價值儲備金轉往收益計算表。

於二零零八年，已收取物業發展權益款項合計699,216,000元乃由抵消最終控股公司貸款及應付最終控股公司款取得而額外償還結欠最終控股公司之金額165,090,000元則以少數股東貸款作出抵消。

27 綜合現金流量表附註 (續)

(d) 主要非現金交易 (續)

- (ii) 於二零零八年七月七日，有關與中國東方資產管理公司(「中國東方」)成立合營公司，本公司發行本金金額2,413,773,720元六個月零票息可換股債券(「可換股債券」)作為償付預算收購中國東方不良貸款組合之代價。

由於金融市場存在不明朗因素，因此收購不良貸款組合之計劃並無完成，於二零零八年十二月，本公司與中國東方終止合作。全部可換股債券已交回及退還予本公司註銷。發行及註銷可換股債券及本公司與中國東方終止合作並無對本公司之帳目產生現金影響或財務影響(上述安排產生之有關費用除外)。

28 資本承擔

於十二月三十一日，於帳項內未經作出備付之資本承擔如下：

	集團		公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
已簽訂合約者				
— 成立附屬公司	—	83,144	—	83,144
— 投資物業	3,983	8,242	3,983	8,242
	3,983	91,386	3,983	91,386
經批准但仍未簽訂合約者				
— 投資物業	123,764	123,000	123,764	123,000

29 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司為一間於中國內地之共同控制實體訂立之三項銀行貸款及其他責任作出擔保。其中一項與合作夥伴以共同及個別基準作出人民幣200,000,000元貸款（二零零八年：人民幣200,000,000元）之擔保。合作夥伴與本集團簽訂一項共同彌償協議，按50:50之基準向另一方彌償就該項擔保引致或產生之任何損失。該融資額度隨後減少及於二零零九年十二月三十一日經已使用之貸款額為人民幣80,000,000元。於二零零八年十二月三十一日經已使用之貸款額為人民幣120,000,000元。另兩項擔保金額合共為人民幣365,000,000元（二零零八年：無），此乃相當於人民幣730,000,000元（二零零八年：無）有期貨款額之50%。該融資額度隨後減少及於二零零九年十二月三十一日經已使用之貸款額為人民幣600,000,000元（二零零八年：無）。

本公司為若干附屬公司訂立之銀行貸款及其他責任作出1,557,500,000元（二零零八年：1,384,300,000元）之擔保。於二零零九年十二月三十一日經已使用之銀行貸款為1,107,500,000元（二零零八年：874,300,000元）。

30 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團之物業總帳面值約7,520,923,000元（二零零八年：6,740,495,000元）及15,000,000元（二零零八年：18,810,000元）之定期存款已按固定抵押予銀行，主要作為授予本集團一般銀行信貸額之擔保。

31 附屬公司

九龍建業有限公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司	成立／ 營業地點	已發行之 普通股 股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
才智投資有限公司	英屬處女群島／ 澳門	1美元	100.0%	—	金融投資
享寶有限公司	香港	1元	—	100.0%	物業發展
擴銘有限公司	香港	10,000元	100.0%	—	投資控股

31 附屬公司 (續)

附屬公司	成立／ 營業地點	已發行之 普通股 股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
Best Award Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
盛佳(亞洲)有限公司	香港	2元	—	100.0%	物業發展
Bestcare Management Limited	英屬處女群島	1美元	—	100.0%	投資控股
星亨發展有限公司	香港	500,000元	—	100.0%	物業發展
卓見投資有限公司	英屬處女群島	100美元	85.0%	—	投資控股
智威控股有限公司	英屬處女群島	12,000美元	—	100.0%	投資控股
Charm World Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
新藝城電影製作有限公司	香港	5,000,000元	—	85.0%	影片發行
新藝城影業有限公司	香港	1,000,000元	—	85.0%	影片發行
康居物業管理有限公司	香港	10,000元	—	100.0%	物業管理及 保安服務
Dansend International Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股

31 附屬公司 (續)

附屬公司	成立／ 營業地點	已發行之 普通股 股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
Elegant Florist Limited	英屬處女群島	1,000美元	100.0%	—	投資控股
富高發展有限公司	香港	1元	—	100.0%	物業發展
Future Star International Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
巨盈投資有限公司	香港	2元	100.0%	—	金融投資
金公主娛樂有限公司	香港	100,000元	85.0%	—	影片發行及 投資控股
金公主電影製作有限公司	香港	10,000元	—	85.0%	影片發行
佳伴投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
佳伴投資(香港)有限公司	香港	1元	—	100.0%	投資控股
高悅投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
高悅投資(香港)有限公司	香港	1元	—	100.0%	投資控股
頌威企業有限公司	香港	2元	—	100.0%	物業發展

31 附屬公司 (續)

附屬公司	成立／ 營業地點	已發行之 普通股 股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
Jumbo Star Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
景煌集團有限公司	香港	2元	—	100.0%	物業發展
九龍建業財務有限公司	香港	2,000,000元	100.0%	—	金融服務
九龍建業物業有限公司	香港	1元	100.0%	—	項目管理
運城投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
運城投資(香港)有限公司	香港	1元	—	100.0%	投資控股
美居集團有限公司	香港	264,529,125元	100.0%	—	投資控股
Marble King International Limited	英屬處女群島	2美元	100.0%	—	投資控股
保利達資產控股有限公司 (於香港上市， 股份代號：208)	開曼群島／ 香港及澳門	443,896,784元	—	73.4%	投資控股
保利達濱海地產(天津) 有限公司(備註1)	中國內地	2,979,792美元 (備註2)	90.0%	—	物業發展

31 附屬公司 (續)

附屬公司	成立／ 營業地點	已發行之 普通股 股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
保利達地產佳伴(瀋陽) 有限公司(備註3)	中國內地	109,800,000美元 (備註2)	–	100.0%	物業發展
保利達地產運城(瀋陽) 有限公司(備註3)	中國內地	102,100,000元 (備註2)	–	100.0%	物業發展
威路投資有限公司	香港	500,000元	100.0%	–	投資控股
新友力發展有限公司	澳門	100,000澳門元	–	70.0%	投資控股
維添有限公司	香港	2元	100.0%	–	零售
土瓜灣置業有限公司	香港	2元	–	100.0%	物業投資
Top Milestone Developments Limited	英屬處女群島／ 澳門	100美元	–	100.0%	金融投資
凱耀投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	–	投資控股
泰利來發展及代理 有限公司	香港	100,000元	–	100.0%	物業投資
元州置業有限公司	香港	2元	–	100.0%	物業投資
單位置業有限公司	香港	2元	–	100.0%	物業投資

31 附屬公司 (續)

附屬公司	成立／ 營業地點	已發行之 普通股 股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
聯偉管理有限公司	香港	2元	—	100.0%	投資控股
福騰投資有限公司	香港	2元	—	100.0%	物業發展及 投資
潤晉有限公司	香港	2元	100.0%	—	物業發展
中山市長江兆業地產開發 有限公司 (備註3)	中國內地	80,000,000元 (備註2)	—	70.0%	物業發展
保利達地產(瀋陽)高悅 有限公司 (備註3)	中國內地	59,599,974美元 (備註2)	—	100.0%	物業發展

備註：

- (1) 於中國內地成立之中外合資企業
- (2) 數額乃已實繳之註冊股本
- (3) 於中國內地成立之外商獨資企業

32 員工退休計劃

本集團設有一固定供款之員工退休計劃。此計劃應付之供款均計入收益計算表內。供款之金額乃根據合資格員工之基本薪金以指定之百分率計算。二零零九年及二零零八年度內並無員工離職導致其利益不予分配而沒收之供款用作減低集團之持續供款。於兩年之結算日，集團並沒有未使用之沒收供款。本年度內集團之供款為609,000元(二零零八年：696,000元)。

香港強制性公積金計劃條例所規定之強積金之本年度供款2,613,000元(二零零八年：2,518,000元)於產生時括入收益計算表內。

33 重大關連人士交易

除上述之交易及結餘，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

- (a) 保利達控股就本公司於中國天津市之綜合物業發展所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 年內，從保利達控股某附屬公司獲得之分派款1,601,399,000元(二零零八年：930,000,000元)乃本集團於澳門其中一項物業發展權益之分派(附註13)。751,168,000元(二零零八年：506,760,000元)之盈利已於年度內確認。
- (c) 年內，支付予保利達控股之利息為16,598,000元(二零零八年：61,054,000元)。
- (d) 於二零零八年十二月三十一日，就集團於澳門之物業發展權益從保利達控股之一間附屬公司收取1,613,516,000元，此款載於流動負債之「營業應付帳款及其他應付款」帳內。
- (e) 於二零零九年十二月三十一日，共同控制實體之若干資產已抵押予銀行以獲取授予本集團195,000,000元(二零零八年：無)之信貸額。
- (f) 於二零零九年十二月三十一日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出8,949,000元(二零零八年：6,532,000元)之擔保。
- (g) 年內，主要管理人員酬金之短期僱員福利為12,412,000元(二零零八年：9,603,000元)，已披露於附註5(a)及5(b)內。薪酬委員會根據僱員個人表現、職責及市場走勢而釐訂董事及高級管理層之酬金。

34 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素

在應用附註1所述之實體會計政策時，管理層已作出以下會對帳目內已確認金額構成重大影響之判斷。

(a) 折舊及攤銷

本集團按估計可使用年期2至10年及經計入估計剩餘價值，由設備用作生產性用途日期起以直線法將固定資產(物業除外)作直線折舊。估計可使用年期反映董事對本集團計劃自使用本集團資產獲得未來經濟利益之年期作出之估計。

(b) 呆壞帳撥備

本集團之呆壞帳撥備政策乃按照款項可收回程度之評估、帳項之帳齡分析、抵押品之可變現淨值及管理層之判斷制定。在評估應收款及貸款及墊款之最終可收回程度時，須考慮相當之判斷，包括參考每名客戶之現有信譽及過往收款記錄。

(c) 投資物業之公允價值估計

投資物業於結算日按市值列帳，由獨立合資格測計師參照市場近期交易及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計物業未來租金收入而預測之貼現現金流量每年作出評估。物業估值採用之假設乃以結算日之現行市況為基準，並參考當前市場交易狀況及適當之資本化率。

(d) 未來發展土地、發展中物業及待售物業之撥備估計

管理層採用獨立物業測計師所提供之最新成交個案等現時市場數據及市場調查報告釐定未來發展土地、發展中物業及待售物業之可變現淨值。

管理層評估未來發展土地、發展中物業及待售物業之可變現淨值時須判斷預期售價，參考鄰近地區之最近成交個案、新盤物業銷售率、市場推廣費用及物業完工之預計成本、法律及監管架構以及一般市況。

34 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素 (續)

(e) 物業發展權益之公允價值估計

物業發展權益於結算日按公允價值列帳。本集團於釐定物業發展權益之公允價值時，經估計物業發展權益預期產生之未來現金流量及適當之貼現率以計算其現值。物業發展權益之現金流量預測乃根據過往表現、目前市況、發展及規劃計劃、營銷計劃、管理層對市場發展之預期及根據共同投資協議之條款釐定。

(f) 場外或然遠期交易之公允價值估計

場外或然遠期交易被分類為衍生金融工具及以於結算日之公允價值列帳。未平倉場外或然遠期交易之公允價值乃按照財務機構之市場價格報價計算。

場外或然遠期交易之公允價值採納之假設乃基於定價模式，於結算日根據有關股票之收市價及／或指數、波幅、相關數據及利率等因素計算。

(g) 附屬公司權益之減值

當本公司考慮對附屬公司權益計提減值虧損時，需要確定資產之可收回金額。可收回金額按淨售價與使用價值二者中較高者計算。由於該等資產之市場報價可能難以獲得，因此難以準確估計售價。在釐定使用價值時，資產所產生之預期現金流會貼現至其現值，因而需要對附屬公司營業額及經營成本等項目作出重大判斷。本公司在釐定與可收回金額相若之合理數額時會採用所有可供使用之資料，包括根據合理與可支持之假設所作出之估計以及對附屬公司營業額與經營成本等項目之預測。

35 財務風險管理及公允價值

本集團面對於正常業務產生之利率、信貸、流動性、外幣、股本價格及其他價格之風險載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時而有效地採取適當措施。而本集團之財務政策及慣例亦限制了此等風險。

(a) 利率風險

本集團承受帶息銀行借貸及最終控股公司借貸利率變動所產生之利率風險。所有借貸均以浮動利率計息。風險主要集中於本集團以港元計值之借貸所承受之港元利率波動。

本集團管理層依據清晰之政策定期作出檢討，釐定適用於本集團現有業務組合之浮動／固定利率組合進行融資，並於適當時候作出相關對沖安排，藉此管理利率風險。

於二零零九年十二月三十一日，倘利率增加／減少100個基點，而所有其他變數維持不變，估計本集團之公司股權持有人應佔業績及保留盈利將會減少／增加約14,000,000元（二零零八年：36,000,000元）。

本集團已於結算日根據所承受之利率風險進行敏感度分析。分析乃基於結算日欠付之帶息借貸金額於整個年度均未償還之假設而編製，二零零八年亦根據相同基準進行分析。

(b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零零九年十二月三十一日履行有關各類已確認金融資產之責任，則本集團所承擔之最高信貸風險為綜合資產負債表所列之該等資產之帳面值。本集團設有特定之信貸政策。營業應收帳款之帳齡分析會定期編製及密切監察，以將任何與應收款有關之信貸風險減值最低。抵押品一般就客戶貸款及墊款而取得。

銀行存款、存於金融機構之存款、及投資及牽涉衍生財務工具交易均與擁有優良信貸評級之交易對手作交易，從而將信貸風險減至最低。

由於風險分散於多名交易對手及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

35 財務風險管理及公允價值 (續)

(c) 流動性風險

本公司及本集團全資附屬公司之現金全權由本集團中央管理。非全資附屬公司之現金由該等公司遵照本集團認同之完善政策及策略自行負責管理，包括將現金盈餘交由信譽良好之財務機構作短線投資，及籌集貸款以應付預期之現金需要。本集團管理層之政策為定期監控現有及預期之流動性需要以及借款契約之遵守情況，確保本集團能保持足夠現金儲備及可即時變現之證券，以及從主要財務機構取得足夠融資來源，以滿足其短期及長期之流動性需要。

下表詳載本集團之財務負債於結算日以合約未折現現金流量及本集團所需之最早付款日為準之剩餘合約期限情況：

集團

	合約未折現現金流量				合計 千元	資產負債表 帳面值 千元
	一年以內或 須應要求償還 千元	一至二年內 千元	二至五年內 千元	無註明日期 千元		
	於二零零九年十二月三十一日					
營業應付帳款及其他應付款	383,906	19,862	-	61,560	465,328	465,328
銀行貸款	3,117,500	-	154,351	-	3,271,851	3,267,500
最終控股公司貸款	-	-	-	1,200,559	1,200,559	1,200,559
應付最終控股公司款	766,506	-	-	566,374	1,332,880	1,332,880
	4,267,912	19,862	154,351	1,828,493	6,270,618	6,266,267
於二零零八年十二月三十一日						
營業應付帳款及其他應付款	379,010	2,906	8,643	1,786,195	2,176,754	2,176,754
應付最終控股公司款	1,380	-	-	-	1,380	1,380
應付少數股東款	-	-	-	461,158	461,158	461,158
銀行貸款	1,166,000	1,876,883	-	-	3,042,883	3,028,000
衍生財務工具	45,526	-	-	-	45,526	45,526
最終控股公司貸款	-	-	-	2,473,789	2,473,789	2,473,789
應付最終控股公司款	-	-	-	686,497	686,497	686,497
	1,591,916	1,879,789	8,643	5,407,639	8,887,987	8,873,104

35 財務風險管理及公允價值 (續)

(c) 流動性風險 (續)

下表詳載本公司之財務負債於結算日以合約未折現現金流量及本公司所需之最早付款日為準之剩餘合約期限情況：

公司

	合約未折現現金流量				合計 千元	資產負債表 帳面值 千元
	一年以內或 須應要求償還 千元	一至二年內 千元	二至五年內 千元	無註明日期 千元		
於二零零九年十二月三十一日						
營業應付帳款及其他應付款	50,116	-	-	46,470	96,586	96,586
銀行貸款	2,100,000	-	-	-	2,100,000	2,100,000
最終控股公司貸款	-	-	-	1,200,559	1,200,559	1,200,559
應付最終控股公司款	766,506	-	-	-	766,506	766,506
	2,916,622	-	-	1,247,029	4,163,651	4,163,651
於二零零八年十二月三十一日						
營業應付帳款及其他應付款	30,585	-	-	45,621	76,206	76,206
應付最終控股公司款	1,380	-	-	-	1,380	1,380
銀行貸款	255,000	1,876,883	-	-	2,131,883	2,117,000
最終控股公司貸款	-	-	-	2,473,789	2,473,789	2,473,789
	286,965	1,876,883	-	2,519,410	4,683,258	4,668,375

(d) 外幣風險

本集團擁有之資產及業務經營主要於香港、澳門及中國內地。

本集團之主要外幣風險來自於中國內地之直接物業發展及投資。本集團主要因人民幣波動而承受風險。

如適當及符合成本效益時，本集團會以人民幣借款及項目日後所得之收益(以人民幣計算)作為該等投資之融資，藉此使承受之外幣風險減至最低。

35 財務風險管理及公允價值 (續)

(e) 股本價格風險

本集團因金融投資及衍生財務工具投資而承受股本價格風險。

本集團已根據風險管理政策適時及有效推行適當措施。該等措施涵蓋宏觀分析、證券分析、買賣執行監控及投資組合評估。本集團保持擁有高流動性之證券投資組合，藉此監控市場風險。

於二零零九年十二月三十一日，倘本集團分類為買賣投資之金融投資之市值增加／減少5%，而所有其他變數維持不變，估計公司股權持有人應佔業績及保留盈利將會增加／減少4,000,000元(二零零八年：8,000,000元)。二零零八年亦根據相同基準進行分析。

於二零零九年十二月三十一日，由於所有衍生財務工具已於本年度內期滿，故此並沒有就衍生財務工具進行敏感度分析。於二零零八年十二月三十一日，倘本集團衍生財務工具之相關證券之市值增加／減少5%，而所有其他變數維持不變，估計公司股權持有人應佔業績及保留盈利將會分別增加／減少7,000,000元。

上述敏感度分析指出由於結算日假設產生股本價格變動及重新應用於計算本集團持有之金融投資對本集團帶來股本價格之風險而對本公司股權持有人應佔業績、保留盈利及綜合權益其他部份之即時影響。分析亦假設本集團股本投資及衍生財務工具之公允價值將因應相關股本價格之歷史相互關係而轉變，以及概無本集團之可供出售股本投資因相關股本價格可能出現之合理下跌而有所減值，而所有其他變數維持不變。

(f) 其他價格風險

本集團因持有列為非流動資產之物業發展權益亦將承受物業價格風險。透過檢討現行市況及監控物業發展進度，本集團至少每半年一次評估物業之公允價值。於二零零九年十二月三十一日，預計本集團於列為非流動資產之物業發展權益之相關物業假設售價將上升／下跌5%，在所有其他變數維持不變之前提下，本集團之公允價值儲備金將增加／減少473,452,000元／473,451,000元(二零零八年：540,621,000元／540,624,000元)。該分析乃假設相關物業之售價變動於結算日已經發生，並已應用於該日所承受之物業價格風險而釐定。二零零八年亦根據相同基準進行分析。

35 財務風險管理及公允價值 (續)

(g) 公允價值

下表呈列於結算日在香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」所界定之公允價值三個層次中，以公允價值列帳之財務工具之帳面值，而各財務工具之公允價值按對該公允價值計算屬重大之最低層輸入數據而整體分類。所界定之層次如下：

- 第一層次(最高層次)：以同等財務工具活躍於市場所報價格(未經調整)計算其公允價值
- 第二層次：以類似之財務工具活躍於市場報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本)計算其公允價值
- 第三層次(最低層次)：以估值技術(其中重大輸入數據乃按並非可觀察之市場數據為本)計算其公允價值

二零零九年

	集團			
	第一層次 千元	第二層次 千元	第三層次 千元	合計 千元
資產				
可供出售投資基金	-	-	27,096	27,096
可買賣證券	80,016	-	-	80,016
衍生財務工具	-	-	7,800	7,800
物業發展權益	-	-	10,116,880	10,116,880
	80,016	-	10,151,776	10,231,792

年內，第一層次與第二層次之間之金融工具沒有重大之轉撥。

35 財務風險管理及公允價值 (續)

(g) 公允價值 (續)

年內，第三層次公允價值計量之變動如下：

	集團 千元
於一月一日	11,886,072
付款購買	7,800
已確認於其他全面收益之虧損	(140,697)
清償	(1,601,399)
於十二月三十一日	10,151,776
年度總收益或虧損由其他全面收益重新歸類	742,090

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，所有金融工具之帳面值與公允價值並無重大分別。

若干應收或應付本公司之附屬公司款、應付少數股東款及收取保利達控股一間附屬公司款均為無抵押、免息及無固定還款期。鑒於此等條款，故披露其公允價值之意義不大。

36 比較數字

經採納香港會計準則第1條(2007修訂)「財務報表之呈列」及香港會計準則第8條「營運分類」而於二零零九年首次披露之項目，若干比較數字曾作調整，以符合本年度呈列方式的變動及給予比較金額。有關發展之詳情已披露於附註2。

37 母公司及最終控股公司

董事會認為於二零零九年十二月三十一日之母公司及最終控股公司乃分別為成立於英屬處女群島之 Intellinsight Holdings Limited及保利達控股國際有限公司。此兩間實體並無可作公開用途之帳項。

38 截至二零零九年十二月三十一日止會計年度已頒佈但未生效之修訂，新準則及詮釋可能造成之影響

截至本帳項刊發當日，香港會計師公會已頒佈之修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零零九年十二月三十一日止之會計年度並未生效及並未於本帳項中採納。

本集團正進行評估該等修訂、新準則及詮釋預期開始實施時所帶來之影響。至目前為止，採納此等修訂新準則及詮釋對集團及本公司之營運業績及財務狀況大致不會帶來重大影響。

獨立核數師報告



致九龍建業有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第183至258頁九龍建業有限公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環遮打道10號太子大廈8樓

香港，二零一零年三月一日

物業資料

二零零九年十二月三十一日

A. 主要投資物業

地點	用途	租約類別	總建築樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
香港				
旺角 彌敦道750號 始創中心	商業	長期租約	44,926 平方米及 124個停車位	100.0
尖沙咀 科學館道14號 新文華中心1樓 之127個商舖、 2樓之全層商舖	商業	長期租約	9,816	100.0
旺角 彌敦道688號及 亞皆老街65號 旺角中心 第一期20樓	商業	長期租約	1,465	100.0
中環 伊利近街51號 伊利閣2樓至23樓及天台	住宅	長期租約	1,327	100.0
尖沙咀 麼地道67號 半島中心地庫 全層商舖	商業	長期租約	1,767平方米 及10個停車位	100.0
旺角 彌敦道582-592號 信和中心地庫至1樓 之51個商舖	商業	中期租約	1,016	100.0
澳門				
友誼廣場6-52號、 殷皇子大馬路25-31號及 蘇亞利斯博士大馬路227-259號 華榕廣場之 38個商舖單位	商業	中期租約	1,887平方米 及14個停車位	73.4

B. 主要發展物業

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計落成日期	集團 所佔權益 (%)
香港						
堅尼地城 卑路乍街150-162號	住宅及商業	564	5,600	收購鄰近樓宇 進行中	(附註1)	100.0
牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	19,335	196,400	換地進行中	(附註2)	100.0
旺角 染布房街10號	體育館、 青少年中心、 住宅及商業	2,400	24,800 (附註3)	地庫挖掘工程 進行中	2012年	與市區重建局及 香港遊樂場協會 合營項目
西洋菜北街468-474號	住宅	1,114	8,400	地基工程 進行中	2012年	100.0
北角 明園西街24-32號 曉峯	住宅及商業	706	5,700	上蓋工程 進行中	2011年	100.0
澳門						
氹仔 鄰近美副將馬路 TN25b及TN26d地段 海茵怡居	住宅及商業	5,208	35,900	建築工程 已竣工	2010年	42.6
中國內地						
瀋陽市 東陵區 大壩路西側	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	建築圖則 審批中	2011年 (第1期)	100.0
中山市 石岐區 學院路	住宅及商業	18,334	129,000	地基工程 進行中	2011年	70.0
瀋陽市 渾南新區 渾南二路北面	住宅及商業	171,339	579,000	建築工程 進行中	2011年 (第1期)	100.0

附註：

- (1) 最終發展計劃有待落實
- (2) 最終補地價有待確定
- (3) 本集團應佔建築樓面面積約為18,100平方米

C. 主要未來發展土地

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
香港				
薄扶林道59-65A號	住宅	595	5,000	100.0
澳門				
黑沙灣新填海區 東方明珠地段 T及T1地段 (附註)	住宅及商業	17,969	186,800	58.8
黑沙灣新填海區 東方明珠地段 P地段 (附註)	住宅及商業	68,000	699,700	58.8

附註：根據與最終控股公司之全資附屬公司所訂立之共同投資協議發展該等物業

D. 共同控制實體擁有之投資物業

地點	用途	租約類別	總建築樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
澳門				
羅保博士街2-16A號、 殷皇子大馬路43-53A號及 蘇亞利斯博士大馬路81-113號 澳門廣場之 208個商舖單位及 208個辦公室單位	商業	中期租約	36,553平方米 及265個停車位	36.7

E. 共同控制實體擁有之發展物業

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計落成日期	所佔權益 (%)
中國內地						
佛山市 南海區 里水鎮 和順美景水庫地段	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	建築工程 進行中	2010年 (第1期)	50.0

F. 聯營公司擁有之未來發展土地

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
中國內地				
天津市河東區 十一經路與 六緯路交界 津東六 2004-066號地塊 (附註)	住宅及商業	137,940	930,000	49.0

附註： 將安排轉讓綜合物業發展土地之所有權至項目公司



Mixed Sources

Product group from well-managed
forests, controlled sources
and recycled wood or fibre

Cert no. SGS-COC-003555
www.fsc.org

© 1996 Forest Stewardship Council



九龍建業有限公司
Kowloon Development Company Limited

保利達集團成員
A member of the Polytec Group

23rd Floor, Pioneer Centre
750 Nathan Road, Kowloon, Hong Kong
香港九龍彌敦道750號始創中心23樓

Tel 電話 : (852) 2396 2112

Fax 傳真 : (852) 2789 1370

www.kdc.com.hk